

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ МКД)

г. Бийск

«25» 09 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Время перемен», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Речкова Евгения Сергеевича, действующего на основании Устава с одной стороны и Лица, пользующиеся жилыми и/или нежилыми помещениями в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Бийск Медведева, 10 в лице собственника Бедарьова С.С., действующей на основании решения общего собрания собственников МКД от «20» 09 2019 г., именуемые в дальнейшем «Заказчик» с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ И ИХ ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Стороны договорились, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова и словосочетания будут иметь следующие значения:

«Многоквартирный дом» (МКД) - индивидуально-определенное здание, состоящее:

- из двух и более жилых помещений (квартир), каждая из которых имеет самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком здании, либо на земельный участок, прилегающий к нему;
- нежилых помещений, вспомогательных помещений предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений и/или обеспечения доступа к ним;
- конструктивных элементов здания;
- инженерных систем и оборудования;

- земельного участка, с элементами озеленения и благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объектов, расположенных на указанном земельном участке, границы и размер которого определяют: соотвественно с требованиями законодательства РФ.

«Общее имущество многоквартирного дома» (ОИ МКД) – помещения в МКД, не являющиеся частями квартир, конструктивные элементы здания, инженерные системы и оборудование, предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД и принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности, а также земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства.

«Лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями в МКД»:

- собственники жилых помещений и члены их семей;
- собственники нежилых помещений;
- владельцы нежилых помещений на иных законных основаниях;
- наниматели жилых помещений и члены их семей;
- арендаторы нежилых помещений.

«Собственники помещений» - лица, которым на праве собственности, зарегистрированном в установленном законодательством порядке, принадлежит недвижимое имущество (жилые и нежилые помещения в МКД). Собственники помещений несут бремя расходов по надлежащему техническому обслуживанию и капитальному ремонту МКД.

«Совет многоквартирного дома» (Совет МКД) - обязательная форма объединения собственников помещений в МКД, с целью вовлечения в управление МКД и для представления их законных интересов в отношениях, возникающих с управляющей организацией и третьими лицами.

«Председатель Совета многоквартирного дома» - уполномоченный представитель собственников помещений в МКД избранный общим собранием в соответствии со ст. 161.1. ЖК РФ для руководства Советом МКД.

«Потребитель» - лицо, пользующееся на законном основании помещениями в МКД и использующее работы/услуги обслуживающих и подрядных организаций.

«Исполнитель» – юридические и физические лица, оказывающие услуги и выполняющие работы по техническому обслуживанию МКД.

«Управление МКД» - согласованная деятельность собственников помещений в МКД и привлеченной ими на договорной основе управляющей организации, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания и/или пребывания людей в МКД.

Благоприятные и безопасные условия проживания и/или пребывания, достигаются посредством:

- реализации решений общего собрания собственников помещений в МКД;
 - выполнения требований комплекса технических и административных мероприятий в течение всего жизненного цикла здания.
- «Управляющая организация» – юридическое лицо, управляющее МКД на основании возмездного договора. Управляющая организация является уполномоченным представителем собственников помещений в МКД и действует в их интересах на условиях настоящего договора. Управляющая организация, заключает договоры с третьими лицами для осуществления деятельности по содержанию и ремонту ОИ МКД, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение стратегической цели управления МКД.

«Стратегическая цель управления МКД» – поддержание рыночной стоимости, эксплуатационных, инженерных и технических характеристик МКД в состоянии, максимально удовлетворяющим потребностям и ожиданиям собственников с оптимальными затратами в течение всего жизненного цикла здания.

«Жилое помещение» - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом принадлежащим собственнику на законных основаниях, пригодное для постоянного проживания и отвечающее действующим требованиям законодательства.

«Нежилое помещение» - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, входит в состав МКД, принадлежит собственнику на законных основаниях, не предназначено для проживания граждан и отвечает действующим требованиям законодательства.

«Земельный участок» - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с законами РФ.

«Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома (ОИ МКД)» – процессы, позволяющие поддерживать состояние ОИ МКД, в соответствии с требованиями Заказчика и законодательства РФ.

«Работа» – деятельность, результаты которой имеют материальное выражение и могут быть реализованы для удовлетворения потребностей потребителей.

«Услуга» – деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, а реализуются и потребляются непосредственно в процессе осуществления такой деятельности.

«Техническая эксплуатация МКД» - специфическая деятельность управляющей организации по организации технического обслуживания МКД.

«Техническое обслуживание» - комплекс взаимосвязанных работ и услуг, по поддержанию в исправном состоянии здания, с исполнением в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание включает в себя:

а) содержание ОИ МКД.

Дополнительно: текущий ремонт ОИ МКД.

«Содержание ОИ МКД» – услуги и работы, направленные на обеспечение возможностью пользоваться ОИ МКД лицам, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями на законных основаниях. Содержание общего имущества включает в себя:

- регулярные осмотры ОИ МКД;
- освещение помещений общего пользования;
- соблюдение необходимой температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования;
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов;
- меры пожарной безопасности;
- уход за элементами озеленения и благоустройства;
- подготовку к сезонной эксплуатации;
- диспетчерское и аварийное обслуживание.

«Текущий ремонт ОИ МКД» - работы, проводимые для предупреждения преждевременного износа здания, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправности отдельных элементов ОИ МКД.

«Капитальный ремонт ОИ МКД» – работы, проводимые для устранения физического износа или разрушения, поддержания восстановления эксплуатационных показателей, соответствующих элементов здания. Капитальный ремонт, включает устранение неисправностей изношенных элементов, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий.

«Внутридомовые инженерные системы» - инженерные коммуникации (сети) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенное для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования.

«Централизованные сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам.

«Санитарное содержание» - комплекс работ исполнителя, включающий уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования здания, земельного участка входящим в состав ОИ МКД.

«Аварийное обслуживание» - круглосуточная деятельность исполнителя по оперативному устранению повреждений, аварий, отклов конструкций и инженерного оборудования, для обеспечения нормативного функционирования здания.

«Плата за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД)» - денежный платеж, совершаемый лицами пользующимися жилыми и нежилыми помещениями и предназначенный для обеспечения безопасных и комфортных условий и проживания, надлежащей сохранности МКД.

Плата за жилое/нежилое помещение включает в себя:

- плату за управление МКД;
- содержание и ремонт ОИ МКД.

«Технический мониторинг» - комплекс мер по диагностике, установлению и оценке признаков, характеризующих техническое состояние МКД.

«Внутриквартирное оборудование» - находящиеся в жилом/нежилом помещении и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем МКД инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

«Переустройство жилого/нежилого помещения» - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического электрического или иного оборудования, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого/нежилого помещения МКД.

«Перепланировка жилого/нежилого помещения» - изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого/нежилого помещения в МКД.

«Стандарты эксплуатации МКД» - характерные группы работ, которые, с точки зрения надёжности работы строительных конструкций и внутридомовых инженерных систем, определяют соответствующий уровень благоприятных и безопасных условий проживания лиц, пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в МКД, сохранения рыночной стоимости, эксплуатационных, инженерных и технических характеристик МКД, с соразмерными принятому стандарту затратами.

1. Первая группа стандарта – минимальная группа работ и услуг, обеспечивающая ограниченную эксплуатацию ОИ МКД. В первую очередь выполняются работы и услуги связанные с содержанием ОИ МКД. Ремонтные работы проводятся по остаточному принципу, на денежные средства, оставшиеся после оплаты всех расходов по содержанию ОИ МКД. Размер платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) установлен без учёта реальной потребности и фактического состояния МКД.

2. Вторая группа стандарта – группа работ и услуг, обеспечивающая нормативную эксплуатацию ОИ МКД. Кроме выполнения обязательных работ и услуг по содержанию ОИ МКД, выполняются необходимые работы по текущему ремонту в соответствии с техническими регламентами. Размер платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) установлен решением общего собрания с учётом реальной потребности и фактического состояния МКД.

3. Третья группа стандарта – сверхнормативная группа работ и услуг, обеспечивающая повышенное качество комфортного проживания людей, рост рыночной стоимости МКД, расширение дополнительных услуг и работ, внедрение современных энергосберегающих технологий – «умный дом»

Размер платы за жилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) установлен решением общего собрания с учётом с учётом дополнительных пожеланий собственников.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Оказание Управляющей организацией по заданию и в интересах Заказчика, за согласованную плату, услуг по содержанию ОИ МКД (управление эксплуатацией), а также оказывать дополнительные услуги, в том числе по текущему и капитальному ремонту ОИ МКД расположенного по адресу:

г. Бийск ул. Берёвая дом № 4, с целью:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания лиц, пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в МКД;
 - сохранения рыночной стоимости, эксплуатационных, инженерных и технических характеристик МКД с оптимальными затратами на течение действия настоящего Договора.
- 2.2. Управление эксплуатацией МКД может включать в себя следующие услуги:
- организация содержания ОИ МКД;
 - организация проведения текущего и капитального ремонта ОИ МКД;
 - организация реализации решений вопросов использования ОИ МКД;

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящий Договор заключен на основании и условиях решения общего собрания собственников помещений в МКД (Заказчиками) (протокол № 1 от «10» 08 2015 г.) и является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает элементы разных видов договоров.

3.2. Соответствующий протокол хранится по решению общего собрания собственников помещений:

- один экземпляр у уполномоченного представителя Заказчика по адресу: Алтайский край г. Бийск Берёвая дом № 4 кв. № 5;
- один экземпляр по местонахождению Управляющей организации.

3.3. Стороны договорились:

- при выполнении условий настоящего Договора, будут руководствоваться решением общего собрания собственников помещений в МКД, Жилищным Кодексом РФ, техническими регламентами, не противоречащими ЖК РФ;
- ответственность Управляющей организации не может быть больше объема её обязательств по настоящему Договору;
- на момент заключения Договора и до особого решения общего собрания собственников помещений в МКД согласованным стандартом, является 1-я (первая) группа стандарта эксплуатации МКД.

3.4. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания лиц, пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в МКД, посредством оказания услуг по управлению эксплуатацией МКД, в соответствии с Приложением №2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.5. Управляющая организация организует оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию ОИ МКД посредством заключения соответствующих договоров от своего имени и за счёт Заказчика, с юридическими и физическими лицами, выполняющими и оказывающими соответствующие работы и услуги.

3.6. Перечень работ и услуг по содержанию ОИ МКД, оказываемых по настоящему Договору, указан в Приложении №3.

3.7. Перечень работ по текущему ремонту ОИ МКД, предлагаемый на рассмотрение общего собрания собственников помещений в МКД, приведён в Приложении №4.

3.8. Работы по текущему и капитальному ремонту ОИ МКД, не входящие в состав работ и услуг по содержанию ОИ МКД, выполняются только при наличии решения общего собрания собственников помещений. При необходимости проведения текущего и капитального ремонта ОИ МКД, Управляющая организация вносит Совету МКД/общему собранию собственников помещений в МКД соответствующее предложение.

В предложении должны быть указаны:

- виды работ;
- объём работ;
- стоимость работ;
- рекомендуемый срок начала работ;
- предполагаемый порядок финансирования работ.

3.9. Все отношения, связанные с проведением капитального ремонта ОИ МКД, регулируются отдельным Договором, после принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД, в порядке, установленном ЖК РФ.

3.10. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений вопросов пользования ОИ МКД в соответствии с согласованными Сторонами решениями и действующим законодательством.

3.11. Состав ОИ МКД указан в Приложении №1 настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

- 4.1.1. Оказывать услуги по управлению эксплуатацией ОИ МКД в пределах своих полномочий по настоящему Договору.
- 4.1.2. Осуществлять технический мониторинг состояния ОИ МКД.
- 4.1.3. Формировать и поддерживать в актуальном состоянии документацию, связанную с эксплуатацией МКД в пределах своей компетенции.
- 4.1.4. Посредством заключения соответствующих договоров, организовать выполнение работ и оказание услуг по техническому обслуживанию и капитальному ремонту ОИ МКД, с учётом задания Заказчика, и финансовых средств, выделенных Заказчиком для их выполнения и/или оказания.
- 4.1.5. Организовать взаимодействие с Советом МКД, по вопросам, относящимся к исполнению настоящего Договора.
- 4.1.6. Организовать выполнение работ по текущему и капитальному ремонту ОИ МКД.
- 4.1.7. Осуществлять учёт доходов и расходов МКД в целях исполнения настоящего Договора.
- 4.1.8. Предлагать Заказчику и/или Совету МКД плату за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) очередной год, для обеспечения на общем собрании собственников помещений в МКД.
- 4.1.9. Самостоятельно и/или посредством заключения соответствующего договора со специализированными организациями начислять и принимать плату от Заказчика за жилое/нежилое помещение.
- 4.1.10. По решению общего собрания/поручению Совета МКД, открывать дополнительные расчётные счета в кредитных учреждениях, для аккумулирования целевых денежных средств на нужды МКД.
- 4.1.11. Ежемесячно отчитываться перед Заказчиком, о фактическом состоянии дополнительного расчётного счёта, посредством размещения необходимой информации на официальном сайте Управляющей организации и/или платёжных документах.
- 4.1.12. Посредством заключения договора со специализированными организациями и/или соответствующими государственными (муниципальными) структурами, организовать работу в пределах своей компетенции, по обеспечению соответствующих категорий граждан мерами социальной защиты, предусмотренных действующим законодательством.

- 4.1.13. Посредством заключения договора со специализированными организациями обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание лиц, пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в МКД.
- 4.1.14. Осуществлять приём, учёт заявок и обращений лиц, пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в МКД.
- 4.1.15. Ежегодно отчитываться перед Заказчиком о фактических доходах и расходах МКД, возникающих при исполнении настоящего Договора. Информация, связанная с управлением МКД, может предоставляться на платёжных документах, квитанциях информационных щитах, официальном сайте Управляющей компании и т.п.
- 4.1.16. Организовать доставку платёжных документов Заказчику по местонахождению МКД.
- 4.1.17. Предоставить Заказчику возможность знакомиться с документацией, содержащей сведения по исполнению настоящего Договора.
- 4.1.18. При поступлении предложений от третьих лиц, по возмездному использованию ОИ МКД, в том числе и для размещения рекламной продукции, уведомить Совет МКД о таких предложениях.
- 4.1.19. Заключить договор страхования ОИ МКД, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений в МКД.
- 4.1.20. Принимать участие в составлении актов и смет для последующего производства работ по восстановлению ОИ МКД, поврежденного в результате наступления страхового случая.
- 4.1.21. При нанесении ущерба имуществу Заказчика, в результате возникновения аварийной ситуации, в течение 3-х суток обеспечить прибытие своего представителя, для составления Акта осмотра.
- 4.1.22. В случае выдачи предписаний органами, осуществляющих контроль государства за содержанием ОИ МКД, в течение 10 рабочих дней сообщить Совету МКД о результатах инспекционной проверки и необходимых мероприятиях по устранению выявленных недостатков указанных в предписании.
- 4.1.23. В случае расторжения настоящего Договора, передать имеющуюся техническую документацию, связанную с эксплуатацией МКД, в течение 30 дней вновь выбранной общим собранием собственников управляющей организации, ТСЖ или уполномоченному лицу собственников.
- 4.1.24. В случае возникновения необходимости изменения платы по настоящему Договору, не позднее, чем за 30 дней (тридцать) до предполагаемой даты внесения изменений, информировать Заказчика и/или Совет МКД об изменении такой платы.
- 4.1.25. Выполнять решения общего собрания собственников помещений в МКД и/или Совета МКД, а также иные свои обязанности, не противоречащие настоящему Договору, действующему законодательству, уставу Управляющей организации.
- 4.2. Заказчик обязан:**
- 4.2.1. Избрать на общем собрании собственников помещений Совет МКД.
- 4.2.2. Использовать помещения, находящиеся в собственности Заказчика, в соответствии с их назначением, с учётом ограничений использования установленных действующим законодательством.
- 4.2.3. Соблюдать руководство по пользованию помещениями в МКД и оборудованием, расположенным в нём. (Приложение № 6)
- 4.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать загромождения различными предметами коридоров, проходных лестничных маршей, лестничных клеток, запасных выходов, подвалов, чердаков, технических этажей, технических помещений т.п. элементов ОИ МКД.
- 4.2.5. Содержать и поддерживать жилые помещения/нежилые помещения, не относящиеся к ОИ МКД и санитарно-техническое оборудование внутри них в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также проводить необходимый ремонт в таких помещениях.
- 4.2.6. Соблюдать права и законные интересы иных лиц, пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в МКД.
- 4.2.7. Не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 ч до 08.00 ч.
- 4.2.8. Нести обязательное бремя расходов по содержанию ОИ МКД, соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД.
- 4.2.9. Своевременно и полностью вносить плату за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД), а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в МКД и/или в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2.10. При отсутствии Заказчика в городе более 3-х суток, заблаговременно сообщить Управляющей организации телефоны адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Заказчика работников Управляющей и/или обслуживающей организации, аварийных служб для осмотра и/или выполнения необходимых работ.
- 4.2.11. Не подключать и не использовать регулируемую и запорную арматуру, трубопроводы, оборудование, электробытовые приборы и машины, превышающие технологические возможности внутридомовых инженерных систем.
- 4.2.12. Без согласования с Управляющей организацией не изменять существующие схемы внутридомовых инженерных систем. Не производить самовольных подключений к внутридомовым инженерным системам, не вмешиваться в их работу и регулировку.
- 4.2.13. Не использовать сетевую воду отопительной системы на бытовые нужды.
- 4.2.14. Бережно относиться к ОИ МКД.
- 4.2.15. Перемещать строительные материалы и строительные отходы в помещениях общего пользования, не допуская загрязнения и повреждение ОИ МКД.
- 4.2.16. В случае причинения своими действиями загрязнения и/или повреждения ОИ МКД, принять необходимые меры по устранению причинённого ущерба.
- 4.2.17. Осуществлять переустройство и перепланировку жилых/нежилых помещений, соблюдая требования законодательства. Своевременно информировать Управляющую организацию о проведении таких изменений.
- 4.2.18. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о заключённых договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за жилое/нежилое помещение возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды);
- о смене ответственного нанимателя или арендатора.
- 4.2.19. Обеспечить доступ представителей Управляющей и/или обслуживающих организаций в помещение Заказчика, в заранее согласованное время для осмотра и/или ремонта ОИ МКД.
- 4.2.20. Обеспечить доступ работников Управляющей организации и/или аварийных служб и/или обслуживающей организации в помещения Заказчика в любое время, для ликвидации аварий.
- 4.2.21. При обнаружении неисправностей (аварий) инженерных систем, немедленно сообщить о них Управляющей организации и/или аварийной службе, по возможности принять меры по их устранению.

4.2.22. В случае получения предписания от Управляющей организации и/или органов, осуществляющих государственный контроль и надзор за содержанием ОИ МКД, в течение 10-ти рабочих дней сообщить Управляющей организации, через Совет МКД, о принятом решении по выполнению такого предписания.

4.2.23. В соответствии с п.20 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», при достижении МКД физического износа предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, подтвержденных предписанием выданным органом осуществляющим контроль государства за использованием и сохранностью жилищного фонда, провести общее собрание собственников помещений для определения необходимых мер по устранению выявленных неисправностей.

4.2.24. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в МКД.

4.2.25. Получив от Управляющей организации предложения по установлению платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД), в течение тридцати дней провести общее собрание и принять плату, учитывая предложение Управляющей организации.

4.2.26. Исполнять иные обязанности, предусмотренные решениями общего собрания собственников помещений в МКД, применительно к данному Договору и не противоречащих действующему законодательству.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Управляющая организация имеет право:

5.1.1. Требовать надлежащего исполнения обязанностей Заказчиком своих обязанностей, в пределах полномочий, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.2. Требовать в установленном порядке возмещения затрат и убытков, понесённых Управляющей организацией по вине Заказчика.

5.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, нанесённых ОИ МКД действием/бездействием Заказчика.

5.1.4. Принимать плату за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) самостоятельно и/или через специализированные организации.

5.1.6. Инициировать и/или принимать участие в общих собраниях собственников помещений в МКД.

5.1.7. Производить осмотры ОИ МКД в помещении Заказчика, согласовав с ним время посещения.

5.1.8. Направлять денежные средства, поступившие от собственников в виде платы за жилое/нежилое помещение (содержание текущий ремонт ОИ МКД) на исполнение обязательств по настоящему Договору в следующем порядке:

1. Оплата услуг Управляющей организации;

2. Расчеты с организациями, индивидуальными предпринимателями, физическими лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию ОИ МКД;

3. Работы по ремонту ОИ МКД

5.1.9. В случае недостаточности денежных средств на выполнение всех обязательств по настоящему Договору, из-за несвоевременного/неполного внесения платы за содержание и ремонт ОИ МКД, произвести соразмерные изменения в сторону уменьшения в перечне и/или объеме услуг и работ, оказываемых по настоящему Договору.

5.1.10. Требовать от Заказчика возмещения убытков, возникших в случае невыполнения Заказчиком своей обязанности по своему временному допуску в занимаемое им помещение представителей обслуживающей организации/аварийных служб, для выполнения необходимых ремонтных работ и/или ликвидации аварий ОИ МКД.

5.1.11. Самостоятельно и/или посредством заключения договора со специализированными организациями, обрабатывать, распространять (передавать) персональные данные Заказчика в целях исполнения настоящего Договора, в том числе связанных предоставлением субсидий и мер социальной поддержки категориям граждан имеющих на это право.

5.1.12. Организовать предоставление дополнительных услуг и выполнение работ, не предусмотренных настоящим Договором и момент его подписания Сторонами, но в последствие определённых совместным решением Управляющей организации и общим собранием собственников помещений в МКД. Порядок оказания и оплаты таких услуг/работ устанавливается дополнительно соглашением к настоящему Договору.

5.1.13. Организовать проведение неотложных, обязательных и сезонных работ в силу норм содержания МКД, независимо от того, упоминаются ли в данном договоре соответствующие конкретные действия, и имеется ли по вопросу необходимости и выполнения решение общего собрания собственников помещений в МКД.

5.1.14. В случае неисполнения Заказчиком обязанности по установлению ежегодной платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) согласно ст. 4.1.24, 4.2.25 настоящего договора, самостоятельно изменить плату, учитывая стоимость услуг обслуживающих и подрядных организаций, изменение ежегодного уровня инфляции, уровня потребительских цен в регионе, предупредив об этом не менее чем за тридцать календарных дней Совет МКД.

5.1.15. Заключать и расторгать договоры возмездного использования ОИ МКД в интересах собственников помещений в МКД, на основании решения общего собрания, не противоречащих действующему законодательству.

5.1.16. Получать вознаграждение в размере 30 % от денежных средств, полученных МКД за сдачу в аренду (возмездное пользование) ОИ МКД.

5.1.17. Реализовывать иные права во исполнение настоящего Договора и/или действующим законодательством РФ.

5.2. Заказчик имеет право:

5.2.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения обязательств, в пределах ее полномочий предусмотренных настоящим Договором.

5.2.2. Требовать в установленном порядке возмещения затрат и убытков понесённых Заказчиком по вине Управляющей организации.

5.2.3. Получать от Управляющей организации объективную информацию об оказываемых ею услугах.

5.2.4. Выступать с инициативой проведения очередного и внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным управлением МКД.

5.2.5. Через Совет МКД осуществлять контроль Заказчика за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

5.2.6. Избирать и быть избранным в органы самоуправления домом - Совет МКД.

5.2.7. Принять на общем собрании собственников помещений в МКД решение о наделении Совета МКД полномочиями представлять интересы собственников в вопросах коммерческого использования ОИ МКД.

5.2.8. Принять на общем собрании собственников помещений в МКД решение о наделении Управляющей организации полномочиями представлять интересы собственников в вопросах коммерческого использования ОИ МКД, заключать и расторгать договоры возмездного использования ОИ МКД.

5.2.9. Принять на общем собрании собственников помещений в МКД решение о наделении Управляющей организации полномочиями представлять интересы собственников и осуществлять контрольные функции в отношениях с организациями, оказывающими коммунальные услуги.

5.2.10. Реализовывать иные права, предусмотренные исполнением настоящего Договора, действующим законодательством РФ.

6. ПЛАТА. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

6.1. Размер платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД, целевые сборы), устанавливается общим собранием собственников помещений в МКД, сроком на один год с учетом предложений Управляющей организации. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в МКД.

6.2. Если собственники помещений в МКД, на общем собрании не примут решение об установлении платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) на очередной год, Управляющая организация самостоятельно осуществляет индексацию такой платы, учитывая:

- введения обязательных платежей (плата за капитальный ремонт) законодательством РФ;
- очередного изменения стоимости услуг обслуживающих и подрядных организаций в период действия настоящего Договора;
- изменения ежегодного уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитанных на основании указанных показателей и т.п.

Уведомление Совета МКД о предполагаемом изменении платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД), является для Управляющей организации обязательным. Уведомление Совета МКД осуществляется не менее чем за (тридцать) дней до даты внесения изменений. При неисполнении Заказчиком обязанности по установлении ежегодной платы Управляющая компания вправе самостоятельно изменить тариф на оплату платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД), в соответствии со ст.5.1.14, настоящего договора.

6.3. Плата за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) включает в себя:

- оплату услуг по управлению МКД (обязательно);
- оплату за услуги по содержанию ОИ МКД (обязательно);
- оплату на текущий ремонт ОИ МКД (по решению общего собрания собственников);
- целевые и специальные сборы, в том числе на капитальный ремонт ОИ МКД и на оплату работы Совета МКД (по решению общего собрания собственников).

6.4. Размер платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) на момент подписания Договора, устанавливается в размере _____ руб./м.² (_____ рублей) _____ коп в месяц за 1 общей площади помещений Заказчика).

6.5. Принятый на момент подписания Договора размер платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД), обеспечивает выполнение первого стандарта эксплуатации МКД (услуги управления, содержание ОИ МКД, выборочный (аварийный) ремонт ОИ МКД, по стоимости соразмерный состоянию индивидуального счёта МКД).

6.6. Плата за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) распределяется в соответствии с Приложением № 5 настоящего Договора.

6.7. Цена Договора, определяется как произведение общей площади жилых и нежилых помещений МКД на размер ежемесячной платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) и на количество месяцев в году.

6.8. Плата за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) вносится Заказчиком своевременно и в полном объёме на расчётный счёт Управляющей организации не позднее 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчётным периодом, на основании платёжных (расчётных) документов.

6.9. Плата за целевые сборы вносится Заказчиком своевременно и в полном объёме на расчётный счёт Управляющей организации не позднее 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчётным периодом, на основании, платёжных (расчётных) документов.

6.10. Если при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заказчиком своих обязательств по оплате потреблённых услуг работ, Управляющая организация не сможет своевременно и/или в полном объёме рассчитаться с обслуживающими, подрядными организациями (Исполнителями), порядок и очерёдность таких расчётов, определяется самостоятельно Управляющей организацией в соответствии с п.п. 5.1.8. настоящего Договора.

6.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату и регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.12. Неиспользование Заказчиком своих помещений, не является основанием для невнесения платы за жилое/нежилое помещение (содержание и ремонт ОИ МКД), обязанность оплаты которых возлагает на Заказчика действующее законодательство.

6.13. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) обязаны уплатить пени (штраф) в соответствии с действующим законодательством начиная со следующего дня по наступлению установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ СТОРОН ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА

7.1. Контроль Заказчика за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется посредством:

- работы Совета МКД.

Деятельность, полномочия, права и обязанности членов Совета МКД, регулируется Положениями о Совете МКД, Положением Председателя Совета МКД, утверждаемых общим собранием Собственников, а также Рабочими регламентами работы Совета МКД, утверждённых решениями Совета МКД.

- ежеквартального получения от Управляющей организации отчёта о фактических доходах и расходах возникающих при исполнении настоящего Договора.

- ежеквартального получения от Управляющей организации дополнительной информации, связанной с исполнением настоящего Договора, посредством её размещения на официальном сайте Управляющей организации <http://doverie.kvado.ru>.

- получения иной информации, связанной с исполнением настоящего Договора, по запросу Совета МКД;

- непосредственного участия членов Совета МКД в плановых осмотрах ОИ МКД, в разработке перспективных планов ремонта приёмке выполненных работ;

- подачи в Управляющую организацию жалоб, претензий, рекомендаций, заявлений по исполнению настоящего Договора.

7.2. В случаях нарушений условий настоящего Договора, по требованию Совета МКД или Управляющей организации может составляться Акт о нарушении Договора.

7.2.1. Акт о нарушении Договора, составляется совместной комиссией. В состав комиссии входят:

А) Обязательно:

- представители Управляющей организации;
- представители Совета МКД;

Б) По необходимости на выбор:

- представитель подрядчика,
- представитель обслуживающих организаций;
- представитель контролирующих органов;
- представитель экспертных организаций.

7.2.2. Сторона, инициирующая создание комиссии, не менее чем за 3 дня до начала её работы уведомляет другую сторону посредством вручения письменного приглашения, с указанием причины начала работы комиссии, места и времени встречи уполномоченных представителей сторон.

7.2.3. При необходимости, по самостоятельному решению любой из сторон, в комиссию могут приглашаться иные лица, в том числе и указанные в п. 7.2.2. настоящего Договора.

7.2.4. Акт о нарушении Договора составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Совету МКД, а второй экземпляр вручается Управляющей организации.

7.2.5. Акт о нарушении Договора подписывается всеми членами комиссии.

7.2.6. В случае не прибытия одной из сторон в заранее согласованное время и место работы комиссии и/или отказа одной стороны участвовать в совместной комиссии, и/или подписывать итоговый документ, такой Акт подписывается присутствующей стороной с обязательной отметкой об отсутствии представителей другой стороны. Подписи приглашённых членов комиссии присутствующих на месте работы комиссии подтверждают факт работы комиссии даже при отсутствии одной из сторон.

7.2.7. Если при составлении Акта о нарушении Договора, члены комиссии имеют особое мнение, то оно обязательно указывается в Акте.

7.2.8. На основании подписанного сторонами Акта о нарушении Договора, сторона, признанная виновной в нарушении условий договора, устраняет выявленные нарушения в разумные сроки.

7.2.9. В случае отказа виновной стороны устранить выявленные нарушения, пострадавшая сторона имеет право защищать свои права в судебном порядке.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. В случае оказания обслуживающей или подрядной организацией услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ МКД с ненадлежащим качеством, Управляющая организация принимает все возможные меры воздействия к виновным лицам в соответствии с заключёнными договорами (снижение оплаты, штрафные санкции, расторжение договора и т.д.). Удержанные с виновных лиц денежные средства за некачественно оказанные услуги и выполненные работы, Управляющая организация учитывает на накопительной части расчётного счёта МКД.

8.3. В случае неисполнения Управляющей организацией решений общего собрания собственников помещений по текущему и/или капитальному ремонту ОИ МКД, финансируемого за счёт денежных средств, специально выделяемых Заказчиком, ответственность фактически причинённый ущерб Заказчику и/или ОИ МКД, возлагается на Управляющую организацию в соответствии с действующим законодательством.

8.4. В случае неисполнения Заказчиком обязанностей по финансированию текущего и капитального ремонта ОИ МКД, ответственность за фактически причинённый ущерб физическим и/или юридическим лицам, и/или ОИ МКД, при возникновении такого ущерба возлагается на Заказчика.

8.5. Заказчик, не обеспечивающий допуск Управляющей организации и/или представителей обслуживающих организаций для осмотров ОИ МКД, проведения ремонтных работ, устранения аварий, несёт ответственность за фактический ущерб, причинённый его действиями ОИ МКД, лицам пользующимся жилыми и нежилыми помещениями в МКД и/или иными пострадавшим лицам.

8.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным и выполнение (полностью или в части);

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора (форс-мажор).

8.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причинённый Заказчику возникший до заключения настоящего Договора.

8.8. Управляющая организация не несёт ответственности по обязательствам третьих лиц перед Заказчиком.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. в одностороннем порядке с соблюдением соответствующих норм действующего законодательства:

а). по инициативе Заказчика:

- в случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации при систематическом неисполнении Управляющей организацией условий настоящего Договора Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не менее чем за два месяца до предполагаемого прекращения действия настоящего Договора;

Односторонний отказ Заказчика от исполнения обязательств может быть произведён только при наличии доказательств неисполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

- Договор считается досрочно расторгнутым, если Заказчик в установленном порядке принял решение на общем собрании прекращения договорных отношений и за два месяца до его окончания, уполномоченное лицо Заказчика направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копию бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств.

б). по инициативе Управляющей организации:

- в случае существенного изменения обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а так же при систематическом неисполнении Заказчиком своих обязательств, в том числе:
 - непринятие Заказчиком решений об утверждении работ и услуг, а также размера платы за жилое/нежилое помещение.
 - ненадлежащая оплата услуг Управляющей организации по настоящему Договору, в случае если сумма неплатежей превышает трехмесячное начисление платы за жилое/нежилое помещение) о чем Заказчик должен быть предупрежден за два месяца до прекращения действия настоящего Договора.
- Договор считается досрочно расторгнутым, если Управляющая организация приняла решение о прекращении договорных отношений и за два месяца до его окончания, направило Заказчику уведомление о досрочном расторжении договора, и документально подтверждающие факт неисполнения Заказчиком взятых обязательств.
- в) в случае если:
- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - собственники помещений в МКД на своем общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- 9.1.2. по взаимному соглашению сторон;
- 9.1.3. в судебном порядке;
- 9.1.4. в случае ликвидации Управляющей организации;
- 9.1.5. по обстоятельствам непреодолимой силы, (форс мажор)
- 9.2. В случае расторжения Договора по инициативе Управляющей организации, одновременно с уведомлением Заказчик Управляющая организация уведомляет органы муниципальной исполнительной власти (Управление коммунального хозяйства).
- 9.3. Договор считается расторгнутым, только после исполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Заказчиком.
- 9.4. Расторжение Договора не является основанием прекращения обязательств Заказчика по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) в период действия настоящего Договора.
- 9.5. Расторжение Договора не является основанием прекращения обязательств Управляющей организации по выполнению работ и оказанию услуг, оплаченных Заказчиком в период действия настоящего Договора.
- 9.6. Изменения Договора, возможны путем подписания дополнительных соглашений, прилагаемых к настоящему Договору на основании:
- инициативы Управляющей организации;
 - инициативы Совета МКД.
- 9.7. Дополнительные соглашения подписываются от лица Заказчика Советом МКД /Председателем Совета МКД.
- 9.8. В случаях возникновения разногласий между Советом МКД и Управляющей организацией, а также в случае необходимости внесения изменений и дополнений в настоящий Договор, иницилирующая Сторона письменно уведомляет другую Сторону (вручением под роспись, или заказным письмом) о характере и причинах предлагаемых предложений и изменений.
- 9.9. Сторона, получившая уведомление, в течение тридцати календарных дней, рассматривает поступившие предложения и при необходимости составляет протокол разногласий, надлежащим образом уведомляя противоположную сторону (вручением под роспись, или заказным письмом).
- 9.10. В случае отсутствия разногласий, Стороны подписывают предлагаемые изменения, дополнения, соглашения к настоящему Договору.
- 9.11. В случае отсутствия возможности урегулировать разногласия способом, указанными в настоящем Договоре, вопрос считается снятым с обсуждения, или выносится на общее собрание собственников помещений в МКД, в порядке предусмотренных ЖК РФ.
- 9.12. Решение общего собрания считается обязательным для выполнения всех Сторон, если они не противостоят настоящему Договору и действующему законодательству.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 10.1 Общее собрание собственников помещений в МКД является высшим органом управления МКД. Решения общего собрания являются обязательными для всех лиц пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в данном доме.
- 10.2. Текущую деятельность по участию в управлении МКД совместно с Управляющей организацией от лица Заказчика, в период действия настоящего Договора, осуществляет Совет МКД.
- 10.3. Все работы по текущему ремонту ОИ МКД проводятся в объеме денежных средств на накопительном счете дома. Источником формирования – ежемесячная плата за жилое/нежилое помещение и/или целевые сборы.
- 10.4. По решению общего собрания собственников помещений, возможно дополнительное привлечение денежных средств собственников и нанимателей (целевые платежи) на проведение необходимых работ по текущему и/или капитальному ремонту ОИ МКД.
- 10.5. Стороны согласились, что Заказчик не требует от Управляющей организации проведения работ по текущему и капитальному ремонту ОИ МКД, если такие требования не обеспечены соответствующим решением общего собрания собственников и необходимыми денежными средствами на накопительном счете МКД, выделенные Заказчиком на такие ремонты.
- 10.6. Стороны согласились, что настоящим Договором, Заказчик даёт Управляющей организации и привлекаемой ею на основании договора специализированным организациям согласие на обработку персональных данных, необходимых для получения льгот, субсидий, иных мер социальной поддержки, а также для начисления и внесения платы за жилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД).
- 10.7. Стороны согласились, что в случае оказания услуг и выполнения работ Исполнителями (подрядными и обслуживающими организациями) с ненадлежащим качеством и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация вправе снизить размер оплаты таким Исполнителям и направить сэкономленные денежные средства на накопительный счёт МКД.
- 10.8. Стороны согласились, что в случае возникновения необходимости выполнения работ по текущему ремонту ОИ МКД (Приложение №4) Управляющая организация уведомляет Совет МКД необходимости проведения такого ремонта, его объёме и стоимости.
- 10.9. Стороны согласились, что в случае возникновения необходимости изменения размера платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД) надлежащим уведомлением Заказчика об изменении платы являются следующие действия Управляющей организации:

1. Предоставление Совету МКД необходимой информации по изменению платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текший ремонт ОИ МКД) посредством уведомления представителя Совета МКД и/или Председателя Совета МКД заказным письмом или вручением письма под роспись.
2. Размещение аналогичной информации на (платёжных документах, квитанциях, информационных щитах, официальном сайте Управляющей организации <http://doverie.kvado.ru/> и т.п.).
- 10.10. Данные действия должны быть совершены Управляющей организацией не менее чем за тридцать календарных дней до дат предполагаемых изменений.

11. ФОРС-МАЖОР

- 11.1. Стороны освобождаются от исполнения своих обязательств в соответствии с настоящим Договором, при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.
- 11.2. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Строн, военные действия, массовые беспорядки, природные катаклизмы, стихийные бедствия, террористические акты и иные зависящие от Сторон обстоятельства.
- 11.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более трех месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не должна требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 11.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно (в течение десяти рабочих дней), известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

12. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 12.1. Договор заключен в письменной форме, на основании и условиях решения общего собрания собственников помещений МКД сроком на 3 (три) года.
- 12.2. Договор, по решению общего собрания собственников, состоит из двух экземпляров по одному для каждой стороны имеющих одинаковую силу и подписанных сторонами.
- 12.3. Один экземпляр договора хранится в Управляющей организации по месту её нахождения, а второй экземпляр у уполномоченного представителя Заказчика по адресу указанному в решении общего собрания.
- 12.4. Управляющая организация приступает к выполнению своих обязательств не позднее 10 (десяти) дней с момента подписания Договора Заказчиком или с даты указанной в решении общего собрания.
- 12.5. Количество голосов Заказчика, определяющих дату подписания Сторонами настоящего Договора должно составлять не менее 50% от общего количества голосов собственников помещений в МКД. При достижении необходимого числа подписей собственников Договор управления считается заключенным с каждым собственником.
- 12.6. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 (два) месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ

13. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Время перемен»

Юр.адрес: 659323, Алтайский край, г.Бийск, пер. Свердловский, 71, Н-3

Фактический адрес: 659304, Алтайский край, г.Бийск, ул. Боровая, 8

КПП 220401001 ИНН 2204074798 ОГРН 1152204001828

БИК 040173604

р/с 40702810702000007253

к/с 30101810200000000604

Отделение № 8644 Сбербанка России г. Барнаул

Лицензия № 147 от 22.05.2015г.

Тел./факс: (3854) 30-66-26

www.doverie.kvado.ru

Директор _____ (Е.С. Речков)

М.П.

Заказчик:

Собственник/Наниматель (представитель собственника/нанимателя граждан)

ФИО Федорова С.С.
Адрес: г. Бийск, ул. Боровая, 4 кв. 5

Паспортные данные:

паспорт серии 406 № 933531

выдан: (когда) 07.12.2006





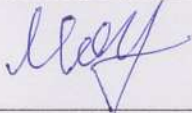
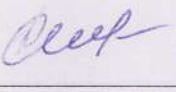
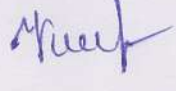
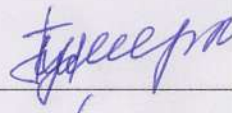
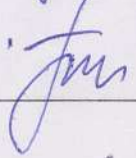

(кем) МВД. Приобский





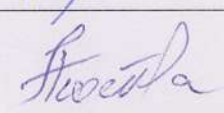

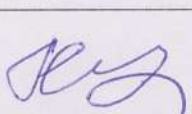
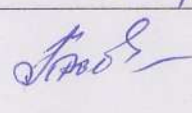
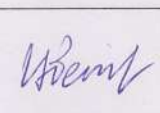
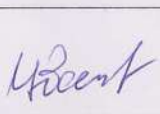
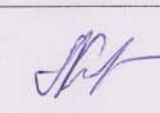
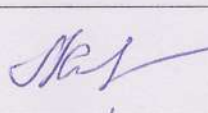
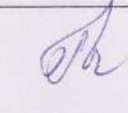
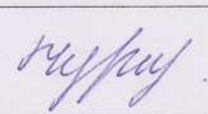
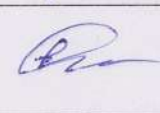

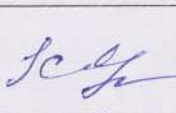

Свидетельство о праве собственности _____

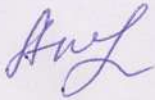
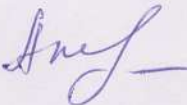


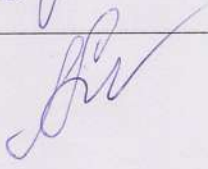

Заказчик _____

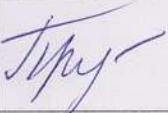
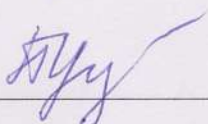
Федорова С.С.

Подписи собственников помещений расположенных по адресу: г. Бийск, ул. Боровая, 4

№ кв ар ти ры	Общая площадь квартиры	ФИО собственника	Доля в праве	Документ, подтверждающий право собственности дата выдачи	Подпись собственника
1	60.2	Шанцев Андрей Вячеславович	Совместная собственность	№ 22:65:017725:208-22/002/2018-4 от 18.12.2018	
		Шанцева Олеся Анатольевна	Совместная собственность	№ 22:65:017725:208-22/002/2018-4 от 18.12.2018	
2	46.4	Драга Владимир Владимирович	Совместная собственность	№ 22:65:017725:218-22/002/2019-2 от 30.01.2019	
		Белова Татьяна Кузьмовна	Совместная собственность	№ 22:65:017725:218-22/002/2019-2 от 30.01.2019	
3	47.5	Морозкина Галина Егоровна	Собственник	№ 22-22-02/022/2013-167 от 16.04.2013	
4	47.9	Григорьева Клавдия Олеговна	1/3	№ 22-22-02/020/2013-573 от 19.04.2013	
		Щелкунова Галина Александровна	1/6	№ 22-22-02/020/2013-573 от 19.04.2013	
		Щелкунова Екатерина Владимировна	1/2	№ 22:65:017725:222-22/002/2018-3 от 15.08.2018	
5	47.7	Федорова Светлана Сергеевна	Собственник	№ 22:65:017725:223-22/002/2017-2 от 20.07.2017	
6	47.5	Ковалева Ирина Михайловна	Собственник	№ 22:65:017725:211-22/002/2019-2 от 15.04.2019	
7	47.6	Позднякова Татьяна Дмитриевна	1/2	№ 22-22/002-22/002/003/2015-3127/2 от 15.05.2015	
		Поздняков Дмитрий Александрович	1/2	№ 22-22/002-22/002/003/2015-3127/3 от 15.05.2015	
8	47.9	Муниципальное образование город Бийск Алтайского края	Собственник	№ 22-22-02/001/2013-113 от 17.01.2013	
9	45.7	Кулигина Галина Петровна	1/3	№ 22-22-02/046/2013-254 от 25.07.2013	

		Кулигина Марина Николаевна	1/6	№ 22-22/002-22/002/001/2015-370/1 от 16.01.2015	
		Кулигин Максим Иванович	1/6	№ 22-22/002-22/002/003/2015-4698/3 от 14.08.2015	
		Кулигин Иван Александрович	1/6	№ 22-22/002-22/002/003/2015-4698/2 от 14.08.2015	
		Кулигин Валерий Иванович	1/6	№ 22-22/002-22/002/003/2015-4698/4 от 14.08.2015	
10	60.4	Котельникова Надежда Петровна	Собственник	№ 22:65:017725:214-22/002/2018-9 от 18.05.2018	
11	60.2	Ненашева Елена Александровна	Собственник	№ 22:65:017725:221-22/002/2017-2 от 22.09.2017	
12	46.4	Амутнова Антонина Сергеевна	Собственник	№ 22-22-02/064/2013-791 от 06.12.2013	
13	47.5	Бовкун Таисия Алексеевна	Собственник	№ 22-22-02/022/2013-17 от 26.03.2013	
14	47.9	Цветкова Алина Валерьевна	1/2	№ 22-22-02/021/2013-734 от 24.05.2013	
		Цветков Анатолий Васильевич	1/2	№ 22-22-02/021/2013-734 от 24.05.2013,	
15	47.7	Сороченко Елена Николаевна	1/2	№ 22-22-02/022/2013-469 от 26.04.2013	
		Сороченко Дмитрий Александрович	1/2	№ 22-22-02/022/2013-469 от 26.04.2013	
16	47.5	Колпакова Галина Григорьевна	Собственник	№ 22-22/002-22/002/002/2016-3380/2 от 15.06.2016	
17	47.6	Чурилин Евгений Романович	Собственник	№ 22:65:017725:206-22/002/2019-4 от 04.06.2019	
18	47.9	Седых Елена Валентиновна	1/3	№ 22-22-02/022/2013-139 от 12.04.2013	
		Седых Николай Михайлович	1/3	№ 22-22-02/022/2013-139 от 12.04.2013	
		Седых Ксения Николаевна	1/3	№ 22-22-02/022/2013-139 от 12.04.2013	
19	45.7	Посеукова Любовь Сергеевна	Собственник	№ 22-22-02/017/2014-22 от 23.01.2014	

20	60.4	Апасова Мария Юрьевна	Совместная собственность	№ 22:65:017725:195-22/002/2017-5 от 28.02.2017	
		Апасов Денис Михайлович	Совместная собственность	№ 22:65:017725:195-22/002/2017-5 от 28.02.2017	
21	60.2	Кунгурцев Григорий	1/2	№ 22-22/002-22/002/010/2015-2083/5 от 15.09.2015	
		Кунгурцева Наталья	1/2	№ 22-22/002-22/002/010/2015-2083/3 от 15.09.2015	
22	46.4	Муниципальное образование город Бийск Алтайского края	Собственник	№ 22-22-02/001/2013-127 от 17.01.2013	
23	47.5	Цветков Юрий Анатольевич	Собственник	№ 22-22-02/008/2013-104 от 18.06.2013	
24	47.9	Суслов Алексей Сергеевич	Совместная собственность	№ 22-22-02/031/2014-479 от 12.05.2014	
		Суслова Анна Евгеньевна	Совместная собственность	№ 22-22-02/031/2014-479 от 12.05.2014	
25	47.7	Муниципальное образование город Бийск Алтайского края	Собственник	№ 22-22-02/001/2013-130 от 17.01.2013	
26	47.5	Пукиене Галина Васильевна	Собственник	№ 22-22/002-22/002/012/2015-1741/3 от 13.01.2016	
27	47.6	Ярцев Кирилл Алексеевич	1/4	№ 22-22-02/021/2013-605 от 08.05.2013	
		Мацакян Елена Александровна	1/4	№ 22-22-02/021/2013-605 от 08.05.2013	
		Островская Наталья Сергеевна	1/4	№ 22-22-02/021/2013-605 от 08.05.2013	
		Ярцева Юлия Сергеевна	1/4	№ 22-22-02/021/2013-605 от 08.05.2013	
28	47.9	Зайнединова Румия Анваровна	Собственник	№ 22-22-02/021/2013-59 от 05.04.2013	
29	45.7	Анчинов Алексей Валерьевич	Собственник	№ 22-22/002-22/002/009/2016-9642/3 от 05.12.2016	

30	60.4	Трепетов Даниил Сергеевич	1/2	№ 22:65:017725:228-22/002/2019-4 от 05.03.2019	
		Трепетова Елена Георгиевна	1/2	№ 22:65:017725:228-22/002/2019-3 от 05.03.2019	
НЗ 2	50.4	Муниципальное образование город Бийск Алтайского края	Собственник	№ 22-22-02/007/2013-696 от 12.04.2013	

Состав ОИ МКД, в отношении которого осуществляется управление

Наименование элемента общего имущества	Параметры ОИ МКД	Примечание
Помещения общего пользования		
Технические помещения	Количество - _____ ед. Площадь пола _____ м ² .	
Межквартирные лестничные площадки	Количество - _____ ед. Площадь пола _____ м ²	
Лестничные марши	Количество - _____ ед. Площадь пола- _____ м ²	
Чердак	Площадь пола- _____ м ² .	
Подвал	Площадь пола _____ м ² .	
Коридоры	Площадь пола _____ м ²	
Технические этажи	Площадь пола _____ м ²	
Лифтовые шахты (при наличии)	Кол-во лифтовых шахт - _____ ед.	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента _____ Материал фундамента _____	
Стены наружные	Материал стен - _____	
Стены и перегородки внутри подъездов	Площадь стен в подъездах _____ м ²	
Перекрытия	Материал перекрытий _____	
Крыши	Вид крыши _____ Материал кровли: _____ Площадь кровли _____ м ² .	
Дверные заполнения	Количество _____ ед. Материал _____	
Оконные заполнения	Количество, - _____ ед. Материал _____	
Внутридомовые инженерные системы		
Трубопроводы отопления Запорно-регулирующая арматура отопления (ЗРУ ТС)	Диаметр труб. Протяжённость Кол-во ЗРУ ТС 1) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 2) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 3) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед.	
Теплообменники/бойлеры	Количество – _____ ед.	
Тепловые узлы/элеваторные узлы	Количество – _____ ед.	
Трубопроводы холодного водоснабжения Запорно-регулирующая арматура холодного водоснабжения (ЗРУ ХВС)	Диаметр труб. Протяжённость Кол-во ЗРУ ХВС 1) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 2) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 3) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 4) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед.	
Трубопроводы горячего водоснабжения Запорно-регулирующая арматура горячего водоснабжения (ЗРУ ГВС)	Диаметр труб. Протяжённость Кол-во ЗРУ ГВС 1) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 2) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 3) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед.	
Коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов -- ОПУ)	Вид и кол-во установленных ОПУ 1) _____ 2) _____ 3) _____ 4) _____	
Трубопроводы канализационные	Диаметр Протяжённость: 1) _____ мм, _____ м/п. 2) _____ мм, _____ м/п. 3) _____ мм, _____ м/п. 4) _____ мм _____ м/п.	
Электрические вводно-распределительные устройства (ВРУ)	Кол-во ВРУ _____ ед.	

Магистраль с распределительными щитами	Кол-во щитов _____ ед. Длина магистрали _____ м/п.	
Сети электроснабжения (подвал, чердак, технические этажи)	Длина магистрали _____ м/п.	
Светильники	Кол-во _____ ед.	
Механическое, электрическое и иное оборудование		
лифты и лифтовое оборудование	Кол-во _____ ед.	
Мусоропроводы	Кол-во _____ ед.	
Вентиляция	Кол-во вентиляционных каналов _____ ед.	
Водосточные трубы	Кол-во _____ ед. Материал _____ Протяжённость _____ м/п.	
Насосы/насосные станции	Назначение насоса - _____ Кол-во _____ ед.	
Радиаторы отопления общедомового имущества (ОДИ)	Тип _____ Кол-во _____ ед.	
Земельный участок, элементы благоустройства		
Придомовая территория (земельный участок подлежащий содержанию и санитарно-гигиенической очистке)	Усовершенствованное покрытие _____ м ² грунт _____ м ² газон _____ м ²	
Скамейки	Кол-во _____ ед.	
Урны	Кол-во _____ ед.	

Перечень услуг по управлению эксплуатацией многоквартирного дома.

№	Вид услуг
Подготовка к управлению МКД	
1	Проверка наличия исходных данных и консультирование заказчика (проверка легитимности решения общего собрания собственников по выбору управляющей организации, подписание договора управления с большинством собственников, подписание договора с Советом МКД, изучение существующей технической документации МКД и т.п.)
2	Организация первичного осмотра общего имущества МКД, совместно с Советом МКД для определения состава ОИ МКД, его технического состояния.
3	Составление технического паспорта МКД
4	Определение стратегии обслуживания МКД с Советом МКД, на период действия договора управления эксплуатацией МКД.
5	Организация своевременного уведомления заинтересованных лиц и обслуживающих организаций о заключении договора управления эксплуатацией МКД.
6	Иные подготовительные мероприятия
Организация технического обслуживания, текущего и капитального ремонта ОИ МКД	
7	Заключение и сопровождение договоров с обслуживающими организациями и физическими лицами на оказание услуг и выполнение работ по текущему содержанию ОИ МКД (содержание внутридомовых инженерных систем, санитарно-гигиеническое содержание помещений общего пользования, придомовой территории и т.п.)
8	Заключение и сопровождение договоров со специализированными организациями, (сбор и вывоз ТБО, аварийно-диспетчерское обслуживание, обслуживание объектов повышенной опасности, обслуживание сложных инженерно-технических систем и т.п.)
9	Организация технического надзора за состоянием ОИ МКД
10	Организация текущего и капитального ремонта ОИ МКД (по согласованию с Советом МКД/решением общего собрания собственников помещений в МКД)
11	Ведение документации (технической, юридической, бухгалтерской) связанной с выполнением договора управления МКД
12	Организация выполнения необходимых экспертиз и проектно-сметной документации для определения состояния ОИ МКД (по согласованию с Советом МКД/решением общего собрания собственников помещений в МКД)
13	Организация разработки программ по ремонту ОИ МКД с определением их стоимости
14	Организация прочих мероприятий для организации физической сохранности объекта
Организация контрольных функций	
Организация экономического и юридического сопровождения договора управления эксплуатацией	
16	Надзор за выполнением всех договоров, заключённых во исполнение договора управления эксплуатацией МКД
17	Организация ведения бухгалтерского и управленческого учёта
18	Разработка и формализация необходимых отчётов (бухгалтерские, финансовые, управленческие)
19	Организация работы с неплательщиками
20	Работа в судах общей юрисдикции и арбитражных судах во исполнение договора управления эксплуатацией МКД
21	Подготовка страховой стратегии МКД (по решению общего собрания собственников помещений в МКД)
22	Определение платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД)
23	Организация работы по информационному и расчётно-кассовому обслуживанию клиентов
24	Организация прочих мероприятий, связанных с экономическим и юридическим сопровождением договора управления эксплуатацией.
Прочие услуги	
25	Организация взаимодействия с клиентами (диспетчерское обслуживание, приём заявителей специалистами и руководителями управляющей организации, работа с заявлениями, жалобами и предложениями и т.п.)
26	Консультирование клиентов по выполнению договора управления эксплуатацией МКД
27	Организация информационного обеспечения клиентов (печатное издание управляющей организации, интернет-сайт, СМИ и т.п.)
28	Организация выдачи необходимой информации и справок клиентам
29	Работа с Советом МКД
30	Организация обучения Совета МКД (по согласованию с Советом МКД)
31	Организация проведения общих собраний собственников помещений в МКД
32	Организация взаимодействия с учреждениями, предприятиями, организациями, органами власти, физическими лицами во исполнение настоящего договора
33	Представление собственников помещений в отношениях с третьими лицами в пределах полномочий, определённых настоящим договором
34	Организация выполнения мероприятий, связанных с оказанием прочих услуг

**Минимальный перечень
обязательных работ и услуг по содержанию ОИ МКД**

№ п/п	Наименование услуги, работы	Периодичность	Исполнитель
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав ОИ МКД			
Прочие работы по уборке и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав ОИ МКД			
1	Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	Контейнерные площадки по графику (ежедневно) Мусороприёмные камеры по графику (через день)	Специализированная организация
2	Вывоз крупногабаритного мусора (КГП)	По необходимости	Специализированная организация
3	Вывоз несанкционированных свалок с применением спецтехники	По необходимости	Специализированная организация
4	Очистка приемков от мусора	Один раз в месяц (летний период)	Обслуживающая организация
5	Санитарная очистка подвалов, чердаков, технических помещений относящихся к общему имуществу МКД	По необходимости	Подрядная организация
6	Дератизация	По необходимости	Специализированная организация
7	Дезинсекция	По необходимости	Специализированная организация
Содержание инженерных систем относящихся к ОИ МКД			
8	Регулярные осмотры внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения	Один раз в неделю	Обслуживающая организация
9	Устранение незначительных неисправностей, внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения обнаруженных при осмотре.	По необходимости	Обслуживающая организация
10	Регулировка и наладка системы отопления МКД	В отопительный период	Обслуживающая организация
11	Текущее обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учёта коммунальных услуг (по решению общего собрания собственников/Совета МКД)	Постоянно	Специализированная организация
12	Регулярные осмотры внутридомовой инженерной системы электроснабжения	Один раз в месяц (по графику)	Обслуживающая организация
13	Устранение незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения выявленных при осмотре.	По необходимости	Обслуживающая организация
14	Замена перегоревших ламп осветительных приборов в помещениях общего пользования	По заявке	Обслуживающая организация
15	Электроизмерительные и диагностические работы	По необходимости	Специализированная организация
16	Устранение засора канализационного лежака	По необходимости	Обслуживающая организация
17	Проверка исправности канализационных вытяжек	По необходимости	Обслуживающая организация
Содержание общестроительных конструкций			
18	Устранение незначительных неисправностей оконных и дверных заполнений, люков, в помещениях общего пользования МКД	По необходимости	Обслуживающая организация
19	Остекление оконных заполнений (двойные переплёты)	Перед началом отопительного сезона	Обслуживающая организация
20	Замена отдельных разбитых стёкол	По необходимости	Обслуживающая организация
Аварийно-диспетчерское обслуживание			
21	Аварийно-диспетчерское обслуживание (регистрация обращений заявителей, устранение аварии ОИ МКД.)	постоянно	Специализированная организация
Информационное и расчётно-кассовое обслуживание			
22	Начисление, перерасчёт платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги	постоянно	Специализированная организация
23	Обработка персональных данных	постоянно	Специализированная организация
24	Распечатка и доставка квитанций по оплате жилищно-коммунальных услуг	постоянно	Специализированная организация
25	Информационное сопровождение (выдача справок, выписок из л/с и т.п.)	постоянно	Специализированная организация
26	Паспортная служба	постоянно	Специализированная организация
27	Сбор и обработка платежей	постоянно	Специализированная организация

Перечень работ, относящийся к текущему ремонту ОИ МКД

Фундаменты			
1	Восстановление повреждённых участков отмостков, вентиляционных продухов и входов в подвалы, ремонт цоколя	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Стены и фасады			
2	Герметизация стыков, ремонт балконных плит, ремонт и окраска фасадов	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Крыши			
3	Ремонт кровельного покрытия, ремонт ограждений, парапетов, вертикальных элементов крыши, частичное утепление чердачных помещений	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Оконные и дверные заполнения			
4	Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений в помещениях общего пользования	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Лестницы, балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезд, подвалы, над балконами верхних этажей			
5	Восстановление или смена отдельных участков и элементов	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Полы в помещениях общего пользования			
6	Восстановление отдельных участков	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Внутренняя отделка			
7	Восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельных участков стен, потолков полов в помещениях общего пользования МКД	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Отопление			
8	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы отопления МКД	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Водоснабжение			
9	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы водоснабжения МКД (ХВС, ГВС)	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Канализация			
10	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы канализации МКД	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Электроснабжение и электротехнические устройства			
11	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы электроснабжения МКД	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Вентиляция			
12	Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции МКД	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Общедомовые приборы учёта (при наличии)			
13	Восстановление работоспособности приборов учёта/узла учёта, элементов и частей элементов, поверочные работы, диагностика	По решению общего собрания собственников	Специализированная организация
Внешнее благоустройство			
14	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, площадок общего назначения, ограждений, оборудования детских, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, контейнерных площадок, обустройство клумб, газонов, озеленение.	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация

Расшифровка тарифа (руб./мес. м.²)
 (плата за помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД – _____, _____ руб./м.²)

Виды работ/услуг	
Уборка по шпательным линиям	1,9
Уборка лестничных площадок, лифтовых холлов, коридоров, помещений общего пользования	
Уборка ванных комнат, туалетов, санузлов	6,40
Уборка ванных комнат, туалетов, санузлов	0,56
Уборка помещений и расчистка помещений	0,6
Уборка помещений с полом с покрытием	0,18
Уборка помещений с покрытием	0,5
Уборка помещений с покрытием	0,14
Уборка помещений и помещений ИТЦ	6,2
Уборка помещений в помещениях общего пользования	0,6
Уборка помещений ИТЦ	0,8
Текущий ремонт помещений	2
ВСЕГО ТАРИФ на 1 м2	19,91

Руководство по пользованию помещениями в МКД и оборудованием, расположенным в нём.

Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них (далее - Руководство), предназначено для собственников и нанимателей помещений, а также для граждан, пользующихся помещениями данных лиц (далее - Потребители).

Настоящее Руководство включает обязательные требования следующих нормативных правовых актов:

- Жилищный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ "О пожарной безопасности";
- Федеральный закон 27.07.2010 № 190-ФЗ "О теплоснабжении";
- постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями";
- постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- постановление Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан";
- постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам";
- постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 "Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения";
- постановление Правительства РФ от 10.02.1997 № 155 "Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов";
- постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";
- приказ МЧС России от 18.06.2003 № 313 "Об утверждении Правил пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03)";
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64;
- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 24.04.2004.

Руководство содержит обязательные для Потребителей требования, за несоблюдение которых предусмотрены административная и иные виды ответственности.

Собственник и наниматель жилого помещения обязаны ознакомить членов своей семьи и иных лиц, проживающих в жилом помещении, с данным Руководством.

Собственник нежилого помещения обязан ознакомить с данным Руководством лиц, постоянно находящихся в нежилом помещении.

Собственник помещения обязан ознакомиться со сведениями об истечении сроков эксплуатационной надежности конструктивных элементов и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и внутриквартирного оборудования в месте, указанном в настоящем Руководстве.

I. Общие требования

Собственники и наниматели жилого помещения несут бремя содержания данного помещения путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственник помещения также несет расходы на проведение капитального ремонта общего имущества.

Наниматели жилого помещения вносят плату за пользование жилым помещением.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме осуществляется собственниками и нанимателями совместно, содержание помещений и оборудования, размещенного в нем (за исключением оборудования, отнесенного к общему имуществу), - индивидуально каждым.

В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят следующие работы и услуги:

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в т. ч. газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Потребители в жилых и нежилых помещениях обязаны:

- а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
 - б) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом;
 - в) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
 - г) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
 - д) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), объектов благоустройства, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
 - е) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в управляющую организацию;
 - ж) производить текущий ремонт жилого помещения.
 - ж) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.
- В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение собственники и наниматели уплачивают пени в размере, установленном Жилищным кодексом, что не освобождает их от уплаты причитающихся платежей. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает у собственников помещений с момента возникновения права собственности, а у нанимателя - с момента заключения договора социального (специализированного, коммерческого) найма жилого помещения в соответствии с законодательством;
- з) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в т. ч. работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ - в любое время;
 - и) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;
 - к) при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них в управляющую организацию или аварийную службу;
 - л) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;
 - м) в заранее согласованное с исполнителем время обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

II. Потребителям запрещается:

- а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации;
- в) самовольно присоединять дополнительные приборы к внутридомовым инженерным системам или установленные приборы в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без оформления в установленном порядке изменений в технической документации на многоквартирный или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;
- г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- д) нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение показаний или повреждение.

III. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Состав общего имущества определяется:

- собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- органами государственной власти в целях контроля за содержанием общего имущества;
- органами местного самоуправления в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

В состав общего имущества включаются:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т. ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

IV. Инженерные системы. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения .

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутридомовая инженерная система водоотведения. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в т. ч. отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Внутридомовая система отопления. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутридомовая система электроснабжения. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с п. 8 Правил № 491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешняя граница сетей. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т. ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома. Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

V. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

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. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

В квартирах не допускается:

- расположение ванн и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями, за исключением двухуровневых квартир, в которых допускается размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над кухней;
- крепление приборов и трубопроводов санитарных узлов непосредственно к ограждающим конструкциям жилой комнаты, межквартирным стенам и перегородкам, а также к их продолжениям вне пределов жилых комнат.

Не допускается устраивать вход в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат, за исключением входа из спальни в совмещенный санузел при условии наличия в квартире второго помещения, оборудованного унитазом, с входом в него из коридора или холла.

VI. Особенности пользования внутриквартирным оборудованием и внутридомовыми инженерными системами.

Пользование внутридомовой системой отопления. Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах должны быть окрашены масляной краской не менее двух раз и надежно закреплены.

При подготовке помещений к зиме Потребители обязаны установить уплотняющие прокладки в притворах оконных и дверных проемов, заменить разбитые стекла, оклеить оконные рамы, если не установлены стеклопакеты.

Не допускается увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда.

Запрещается переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, перечень которых определяется правилами подключения к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством РФ, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения многоквартирных домов, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения.

Пользование водопроводом и канализацией.

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать управляющей организации обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы следует прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Пользование вентиляционной системой. В случае обнаружения конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует проводить частые проветривания помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. Трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

Потребителям запрещается:

- заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья;
- производить самовольные ремонты и переделки вентиляционных каналов;
- объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.