

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Нижний Новгород

«03» сентября 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Окский мир» (место нахождения: 606030, Нижегородская область, г. Дзержинск, набережная Окская, д.19, ИНН 5249121468, ОГРН 1125249003659), именуемая в дальнейшем «Управляющий», в лице Савина Сергея Павловича, действующего на основании Устава и Собственники многоквартирного дома №19А, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, набережная Окская, д.19А, именуемые в дальнейшем «Собственники» действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, от 30 августа 2012 года), совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

Понятия и термины, используемые в договоре.

Собственники — физические или юридические лица, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Председатель — лицо, уполномоченное собственниками помещений на руководство текущей деятельностью Совета дома, подотчетное общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющий — организация, уполномоченная Общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг посредством заключения договоров с соответствующими службами от имени и за счет собственников.

Исполнители — организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам работ (услуг) по капитальному и текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует посредством заключения договоров с соответствующими службами от своего имени, по поручению и за счет собственников.

Общее имущество в многоквартирном доме — принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в приложении №5.

Члены семей собственников жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственниками, если иное не установлено соглашением между собственниками и членами их семей. Члены семей собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения. За ущерб, причиненный указанными лицами общему имуществу многоквартирного дома, ответственность несет собственник.

Высший орган управления многоквартирным домом — Общее собрание собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющий и Совет дома.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещений в этом многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющим услуг по управлению многоквартирным домом и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в приложении №4.

2.2.1. Перечень видов работ по текущему ремонту дома, его инженерных систем и оборудования приведен в приложении №4.

2.2.2. Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении №3.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2 настоящего договора, может быть изменен по соглашению Сторон, а также решением Управляющего в случаях изменения действующего законодательства. Указанное решение должно быть доведено до собственников путем размещения соответствующей информации на информационном стенде многоквартирного дома в течение суток с момента принятия решения.

2.4. Управляющий самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

2.5. Управляющий выполняет указанные выше работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ Управляющий определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входных группах в подъезды или иных общедоступных местах в многоквартирном доме. Факт размещения указанного объявления подтверждается подписью председателя совета многоквартирного дома, уполномоченного собственниками лица или любого другого собственника помещения в многоквартирном доме. Управляющий не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.6. Управляющий выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим Договором, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств и только на основании решения общего собрания собственников.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязан:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.4. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.5. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.6. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами по всем вопросам, касающимся исполнения Управляющим полномочий по настоящему договору (в том числе по вопросам взыскания денежных средств, подлежащих оплате собственниками по настоящему договору).

3.1.7. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.8. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.9. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.10. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.11. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

3.1.12. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.13. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственникам с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру или другим организациям. Обеспечивать выставление квитанции-извещения не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.14. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.15. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, ремонта общего имущества на очередной год.

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

3.1.17. Информировать председателя совета многоквартирного дома и/или уполномоченного собственниками лица о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

3.1.18. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.19. Предоставлять Собственникам информацию об Управляющем, состав которой, порядок, способы и сроки раскрытия установлены законодательством Российской Федерации.

3.1.20. При прекращении настоящего Договора в случае, если денежные средства, полученные от Собственников по статье «капитальный ремонт», не были израсходованы в полном объеме осуществить возврат оставшихся денежных средств за минусом расходов Управляющего, связанных с их сбором, возвратом, комиссии банка в порядке, указанном в решении общего собрания собственников помещений.

3.1.21. При оказании собственникам услуг по текущему и капитальному ремонту и заключении с Исполнителями договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться "Положением об организации капитального и текущего ремонта жилых зданий" (приложение №3).

3.1.22. Оказывать собственникам содействие в решении следующих вопросов:

- оформлении документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности на помещение;

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- принятие мер для оформления и получения собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;
- 3.1.23. Своевременно ставить в известность собственников об изменении тарифов.
- 3.1.24. На основании решения собственников многоквартирного дома осуществлять обязательное (добровольное) страхование мест общего пользования по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, оставление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.
- 3.1.25. Ежегодно предоставлять отчет (приложение №8) Председателю, Совету дома и собственникам о выполнении условий настоящего Договора, либо путем обязательного размещения отчета на информационном стенде дома.
- В отчете должно быть указано:
 - размер средств, полученных в течение отчетного года Управляющим от собственников помещений в многоквартирном доме в качестве средств платы за жилые помещения и коммунальные услуги,
 - размер расходов Управляющего, связанного с управлением многоквартирным домом,
 - список должников - собственников помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления собственнику отчета о выполнении настоящего договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер,
 - количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений многоквартирного дома и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков,
 - информация о проведенных общих и частичных осмотрах здания, результатах таких осмотров, а также информация о состоянии здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство.
- 3.1.26. При прекращении действия настоящего договора в течение 7 (семи) календарных дней с момента прекращения действия настоящего Договора передать по Акту приема-передачи техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, Председателю, Совету дома.
- 3.1.27. Организовать круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы по телефонам дежурный слесарь 29-77-31, дежурный электрик 29-77-31. Сотрудники указанной службы обязаны регистрировать все заявления и сообщения, поступающие от собственников и иных лиц, пользующихся помещением на законном основании.
- 3.1.28. Вести журнал учета заявок о недостатках, неисправностях и повреждениях и их устранении. Управляющий обязуется предоставлять указанный журнал на обозрение любого из собственников и иных лиц, пользующихся помещением на законном основании, в течение 1 рабочего дня с момента такого обращения.
- 3.1.29. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников и (или) лиц, пользующихся его помещением, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
- Рассмотрение указанных в настоящем пункте предложений, заявлений и жалоб, а также устранение указанных в них недостатков осуществляется в следующем порядке:
 - Заявки о неисправности инженерного оборудования или конструкций, а также недостатках, связанных с предоставлением коммунальных услуг должны рассматриваться в день их поступления, не позднее, чем на следующий день должно быть организовано их устранение, о чем заявитель уведомляется Управляющим в течение 2-х рабочих дней с момента соответствующей заявки путем телефонного сообщения и размещения информации на информационном стенде многоквартирного дома.
 - Аварийные заявки устраняются в установленные законодательством сроки.
 - Иные заявки, предложения и жалобы должны быть рассмотрены, а указанные в них недостатки устранены в течение 10 рабочих дней с момента подачи соответствующего заявления, о чем заявителю должно быть направлено извещение не позднее 10 рабочего дня.
- В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется более длительное время в связи с необходимостью привлечения подрядной организации или иных обстоятельств, Управляющий обязан в сроки, указанные выше, путем телефонного сообщения и размещения информации на информационном стенде многоквартирного дома уведомить заявителя с указанием в информационном сообщении иного срока устранения недостатков и обоснование этого срока. В случае, если указанный в таком извещении срок будет явно превышать разумный срок для устранения соответствующего недостатка Стороны обязуются согласовать иной срок его устранения.
- Управляющий обязуется следить за наличием указанных выше сообщений.
- Приним указанных в настоящем пункте предложений, заявлений и жалоб осуществляется по телефону/факсу 29-10-25 а также по адресу: г.г. Овская 19, офис
- 3.1.30. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 5 рабочих дней до начала перерыва путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.
- 3.1.31. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности (если существует возможность) непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение 1 суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.
- 3.1.32. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.
- 3.1.33. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством.
- 3.2. Управляющий имеет право:
 - 3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.
 - 3.2.2. Принимать от собственников плату за жилищно-коммунальные услуги.
 - 3.2.3. В случае неуплаты собственниками платы Управляющий вправе требовать задолженность в соответствии с действующим законодательством.
 - 3.2.4. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

- 3.2.5. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющего с составлением соответствующего акта.
- 3.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.
- 3.2.7. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложениями к настоящему Договору, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющим на договорной основе.
- 3.2.8. На условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.
- 3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.2.10. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.
- 3.2.11. По согласованию с собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 3.2.12. По разрешению Общего собрания собственников сдавать в аренду, реализовывать места общего пользования, в том числе подвальные и чердачные помещения, многоквартирного дома.
- Доходы от сдачи в аренду, реализации указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов).
- 3.2.13. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных инстанциях со всеми процессуальными правами, в том числе с правом на подписание искового заявления, предъявление его в суд, передачу спора на рассмотрение третейского суда, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег, о чем обязуется информировать собственников не позднее 2-х рабочих дней до момента совершения соответствующего действия путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.
- 3.2.14. Изменять тарифы:
- на коммунальные услуги в случае изменения указанных тарифов соответствующими службами в порядке, предусмотренном законодательством,
 - на содержание и ремонт многоквартирного дома, но не чаще 1 раза в год в случае изменения тарифов, расценок организаций, поставляющих и оказывающих услуги, предусмотренные п. 2.2. и 2.4.2. настоящего Договора. При этом Управляющий к письменному уведомлению об изменении тарифов, доведенному до собственников путем размещения на информационном стенде дома, прикладывает соответствующие документы, подтверждающие факт изменения тарифов или стоимости услуг,
 - расходы по управлению многоквартирным домом, но не чаще 1 раза в год, но не более 15% от утвержденной расценки.
- Тарифы, поименованные в абзаце 1 и 2 настоящего пункта, могут быть также изменены 1 раз в год на размер предельного индекса изменения соответствующего тарифа, указываемого в Постановлении Администрации г. Н. Новгорода «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения» на соответствующий период.
- Информация об изменении размера тарифов доводится Управляющим до собственников (путем размещения на информационном стенде многоквартирного дома) не позднее, чем за 15 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги и услуги по ремонту и содержанию многоквартирного дома по новым тарифам или нормативам.
- 3.2.15. Снимать показания счетчиков (воды, электричества и т.п.) не реже 1 раза в квартал в присутствии собственника, по итогам снятия показаний составлять соответствующий акт, по итогам снятия предпринимать необходимые действия.
- 3.2.16. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственников, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственниками обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.2.17. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственникам, возникшее из настоящего Договора.
- 3.2.18. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.
- 3.2.19. Вносить предложения Собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.
- 3.2.20. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 3.2.21. Управляющий не несет ответственность:
- за ущерб, который возникает для Собственника по причине недостатка у Управляющей организации денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, возникшего в результате неуплаты Собственниками платы за содержание и ремонт жилого помещения;
 - за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
 - в связи с использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - за аварии, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- 3.3. Собственники обязаны:
- 3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
- 3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (Приложение №2).
- 3.3.4. Предоставлять Управляющему показания счетчиков ГВС, ХВС и электроэнергии не позднее 25 числа расчетного месяца, в случае нарушения указанного срока Управляющий вправе произвести расчет, используя показания прошлого месяца, а собственник обязан оплатить за потребленные услуги, исходя из указанного расчета.
- 3.3.5. Участвовать совместно с Управляющим в процедуре проверки показаний счетчиков (воды, электричества и т.п.) не реже 1 раза в квартал, подписывать по итогам проверки соответствующий акт. В случае отказа от участия в проверке снятия показаний, не предоставлении допуска Управляющего в Помещение, нести ответственность, согласно действующего законодательства.

- 3.3.6. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.
- 3.3.7. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями настоящего Договора;
- 3.3.9. Немедленно сообщать Управляющему о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- 3.3.10. Представлять Управляющему информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
- 3.3.11. Уведомлять Управляющего не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.
- 3.3.12. По требованию Управляющего и в согласованные с собственником помещений сроки представить Управляющему копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.
- 3.3.13. Предоставить Управляющему список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющим обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющего письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.
- 3.4. Собственник имеет право:**
- 3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.
- 3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными, иными нормативно-правовыми актами, а также настоящим Договором.
- 3.4.4. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.4.5. Требовать от Управляющего возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющим его обязательств по Договору управления.
- 3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.
- 3.4.7. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.4.8. Требовать от Управляющего в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.
- 3.4.9. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных и коммунальных услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома. Плата за коммунальные услуги, а также за содержание и ремонт многоквартирного дома для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:
- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию (включая вывоз мусора), текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, канализование;
 - при принятии такого решения общим собранием собственников помещений – плату за капитальный ремонт.
- 4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1 кв.м. определяется в соответствии с установленным тарифом (Информационное приложение №6).
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с установленными тарифными ставками (Информационное приложение №7).
- 4.4. Размер платы за работу и услуги, указанный в п.п. 4.2 - 4.3 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, а также на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющий обязан информировать собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.
- Изменение размера платы не требует внесения изменений в настоящий договор.
- 4.5. Собственники вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.7. Непользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием неаннесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
- 4.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.
- 4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
5.2. Если Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 1 (один) месяц для улучшения работы.
5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
5.4. В случаях не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, предусмотренных ст. 77 Постановлением Правительства РФ 23.05.2006 г. № 307, собственники вправе потребовать выплаты неустойки, установленной законодательством о защите прав потребителей. При этом сумма указанной неустойки по заявлению собственника должна быть учтена Управляющим при выставлении платежного документа на оплату коммунальных услуг.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников не является основанием для расторжения Договора с Управляющим. С момента принятия подобного решения место собственника по настоящему договору занимает ТСЖ.
6.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора. При этом автоматически с момента получения права собственности новым собственником, производится замык стороны по договору (старый собственник заменяется на нового).

6.3. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей;

- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон о нежелании его продлевать;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник;

- по требованию одной из сторон по решению суда только при существенном нарушении Договора другой стороной (существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора);

- собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

6.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с гл.29 Гражданского кодекса РФ Управляющий вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных Управляющим в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора собственниками возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной Управляющим в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома. При этом обязательства собственников по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения собственниками указанных расходов.

6.5. Договор считается расторгнутым после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и собственниками.

6.6. Расторжение Договора не является для собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (услуг и работ) во время действия Договора.

6.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Председателю, Совету дома, а в отсутствии такового - любому собственнику на хранение.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента утверждения его условий Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и действует в течение 1 (одного) года.

7.2. Настоящий Договор и приложения к нему, а также возможные дополнительные соглашения к настоящему Договору, считаются описанными с момента их акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

7.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны собственника, направляемый Управляющему, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

5. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом собственники помещений обязаны принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

1.6. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с учетом изменений раздела 9 настоящего Договора. Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющего. Управляющий и выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

Контроль за деятельностью Управляющего в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

получения от Управляющего информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
кн объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
в составлении актов о нарушении условий Договора;

аниширования общего собрания собственников.

7.2. Управляющий ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома.

Отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, их стоимость, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией.

7.3. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющему о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющего считается принятым.

Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющим с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (наимателей) помещений в данном доме.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Претензии (жалобы) могут быть представлены собственниками в течение 14 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прикладываются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), представленные по истечении данного срока, Управляющим не рассматривает.

9.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направленное сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанным в Договоре.

9.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. Приложения к договору:

10.1. Приложение №1 Положение о Совете многоквартирного дома.

10.2. Приложение №2 Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

10.3. Приложение №3 «Об организации капитального ремонта жилых зданий».

10.4. Приложение №4 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

10.5. Приложение №5. «Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление».

10.6. Приложение №6 «Тарифы на содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1м2 общей жилой площади в месяц».

10.7. Приложение №7 «Тарифы на коммунальные услуги, применяемые _____ для расчета с населением, соответствуют тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в 2012 году».

10.8. Приложение №8 «Отчет о финансово-хозяйственной деятельности по октябрьскому отчету»

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩИЙ:

ООО «УК Окский мир»

ИНН 524801468

г. Дзержинск, наб Окская, д. 19

ИНН 524801468 в филиале ОАО «УРАЛСИБ» в г.Н.Новгород

ИНН 524801468 БИК 042282842

Исполнительный директор _____

П. Савин



ПОЛОЖЕНИЕ
о Совете многоквартирного дома, расположенного по адресу:

г. Дзержинск д. Нов. Мекка д. 19А

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о совете многоквартирного дома (далее - Положение) разработано в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

1.2. Совет многоквартирного дома (далее — Совет дома) создается с целью привлечения собственников помещений к вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома, в том числе: обеспечения сохранности и ремонта жилищного фонда, содержания закреплённой придомовой территории, объектов благоустройства, малых архитектурных форм, спортивных сооружений и осуществляет исполнительно-распорядительные функции в период между общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Совет дома осуществляет свою работу во взаимодействии с собственниками помещений, администрацией города г. Дзержинска и управляющей организацией, осуществляющей управление данным домом.

1.4. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Регистрация Совета дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. ПОРЯДОК ИЗБРАНИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ОРГАНИЗАЦИИ ЕГО РАБОТЫ

2.1. Решение об избрании Совета многоквартирного дома принимается на общем собрании собственников помещений в таком доме, простым большинством голосов.

2.2. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

2.3. Количество членов многоквартирного дома должно быть не менее трех, но не более семи человек.

2.4. Совет дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений каждые два года.

2.5. Совет дома может быть досрочно переизбран по решению общего собрания в порядке, предусмотренном настоящим Положением, в случае:

- 1) ненадлежащего исполнения Советом дома обязанностей;
- 2) добровольного сложения полномочий действующего Совета дома.

Полномочия члена совета дома прекращаются также в следующих случаях:

- по инициативе самого члена Совета дома или председателя Совета дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.6. Совет дома подотчетен общему собранию и представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в таком доме отчет о проделанной работе.

2.7. Заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже, чем один раз в три месяца.

Совет дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции. Решения принимаются путем голосования простым большинством. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя является решающим.

Решения, принятые Советом дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников на общих собраниях собственников помещений или путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

2.8. Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами (протоколы, акты проверок и т.п.).

2.9. Совет дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

2.10. Протоколы, акты проверок и прочая документация хранятся у председателя Совета дома и передаются вновь избранному председателю Совета дома.

2.11. Любой собственник дома может присутствовать на заседании Совета дома, если со стороны членов Совета дома нет возражений.

3. ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения:

- предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом,
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг,
- предложения по вопросам компетенции Совета дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятым решением по которым не противоречит жилищному законодательству.

3.3. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме

3.4. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров для рассмотрения на общем собрании представляется советом данного дома совместно с такой комиссией.

3.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

3.6. Предоставляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3.7. Члены Совета дома участвуют в комиссиях по осмотру дома и объектов благоустройства, расположенных на

придомовой территории, сетей подачи тепловой, электрической энергии, газа, воды, как плановых, так и в целях оценки их состояния, включения в график для проведения текущего и капитального ремонта, определения первоочередных работ.

3.8 Контролирует своевременность и качество выполнения управляющей организацией заявок жителей по устранению повреждений общего имущества в многоквартирном доме.

3.9 Организует жителей к общественным работам по уборке, и благоустройству дворовой территории.

Проводит информационную работу с собственниками помещений в многоквартирном жилом доме в порядке, предусмотренном общим собранием собственников помещений дома, по вопросам:

- проведения общих собраний собственников помещений, проводимых по инициативе Совета дома;
- проведения информационных собраний с собственниками помещений;
- взаимодействия с собственниками помещений и пользователями таких помещений;

- своевременного предоставления (обновления) управляющей организацией (при её наличии) информации о деятельности по управлению многоквартирным жилым домом.

3.9. Проводит опросы (анкетным или другим методом) для оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений, подготовки плана работы Совета дома, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению многоквартирным жилым домом.

4. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1 Из числа членов Совета дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель Совета многоквартирного дома.

4.2 Председатель Совета дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3 Председатель Совета дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса РФ;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам заключения вышеуказанных договоров.

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, представившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

6) Направляет информацию об избрании Совета дома в многоквартирном жилом доме в администрацию г. Дзержинска, иные органы исполнительной власти.

7) Обращается в администрацию района, города, а также — организацию, управляющую многоквартирным жилым домом и иные организации, по вопросам, относящимся к компетенции Совета дома.

8) В случае невозможности исполнения по любым причинам председателем Совета дома своих обязанностей, любой из членов Совета дома, по согласованию с председателем посредством телефонной связи или любым другим способом, может использовать полномочия председателя, изложенные в ст.161.1 ЖК РФ. Каждый случай использования полномочий председателем Совета членами Совета дома, Совет дома должен одобрить не позднее 15 дней с момента использования полномочий.

5. КОМИССИИ СОВЕТА МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1 Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются консультативными совещательными органами управления многоквартирным домом.

5.2 Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению Совета дома.

6. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СОВЕТА ДОМА С УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

6.1 Во всех случаях взаимодействия с управляющей организацией, Совет дома действует исключительно в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников на максимально выгодных для собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

6.2 Управляющая организация обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания многоквартирного дома вопросам к председателю Совета дома, который доводит предложения управляющей организации до членов Совета дома и созывает Совет дома не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от управляющей организации. Для всестороннего рассмотрения предложения управляющей организации Совет дома может запросить дополнительную информацию от управляющей организации, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений управляющей организации Совет дома, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений управляющей организации, выносит их на рассмотрение общего собрания собственников либо направляет в адрес управляющей организации мотивированный отказ в вынесении предложения управляющей организации на обсуждение Общим собранием собственников.

В случае вынесения предложения управляющей организации на обсуждение Общим собранием собственников дома, результаты голосования доводятся до управляющей организации в течение 5 дней после оформления протокола собрания в письменном виде под подпись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии принятого, заверенной подписью председателя или членов Совета дома.

В случае, если Совет дома принял решение не выносить предложения управляющей организации на рассмотрение общего собрания собственников, Совет дома должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в управляющую организацию письменный ответ с изложением причин отказа, заверенным всеми членами Совета дома, участвовавшими в принятии решения. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

6.3. Иные аспекты взаимодействия Совета дома и председателя Совета дома с управляющей организацией, регулируются договором управления, заключаемым с управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников.

7. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СОВЕТА ДОМА И СОБСТВЕННИКОВ ДОМА.

7.1. Председатель и Совет дома не имеют никаких иных интересов, отличных от интересов собственников многоквартирного дома.

7.2. Совет дома и председатель дома при любых обстоятельствах должны действовать в интересах собственников дома. Совет дома и председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

7.3. Совет дома и председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета дома. Совет дома и председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников, выходящим за зону ответственности управляющей организации в соответствии с договором управления.

7.4. Собственники дома могут обращаться к членам Совета дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также по другим вопросам, выходящим в компетенцию совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены Совета дома и председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.

7.5. Совет не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию собственников.

8. ДОКУМЕНТАЦИЯ СОВЕТА МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА

В Совете дома рекомендуется иметь следующую документацию:

- ☐ список членов Совета многоквартирного дома;
- ☐ список собственников помещений в многоквартирном доме;
- ☐ журнал протоколов общих собраний и заседаний Совета многоквартирного дома;
- ☐ журнал учета жалоб и предложений жителей с отметками о принятых мерах;
- ☐ журнал учета выполнения управляющей организацией работ по ремонту и обслуживанию дома (коммунальных сооружений, объектов благоустройства, участков сетей подачи тепловой и электрической энергии, газа, воды);
- ☐ журнал учета участия жильцов в общественно полезных мероприятиях, собраниях;
- ☐ журнал регистрации переписки с учреждениями и организациями;
- ☐ перечень соответствующих законодательных актов.

9. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТАХ ДОМА

Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете дома осуществляется на основании решения простого большинства голосов на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

Члены Совета дома:

1. Соловьева А.В.
2. Федорова Т.А.
3. Ибрагимов Д.Ю.
4. _____
5. _____

положения

1.1. Основные понятия

Настоящие общие правила (далее - «Правила») разработаны для проживающих в многоквартирном жилом доме по ул. Нов. Осков. г. 194 (далее «Жилой дом») в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. №25, Кодексом Нижегородской области об административных правонарушениях.

Орган управления многоквартирного жилого дома (далее - «Орган управления») - управляющая организация, общество собственников жилья, совет дома либо иная организация, избранная собственниками помещений для управления многоквартирным домом.

Собственник помещения жилого дома (далее - «Собственник») - физическое или юридическое лицо, обладающее собственностью, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности (жилого/ нежилого помещения многоквартирного дома).

1.2. Правила обязательны к выполнению: каждым собственником, иными пользователями помещений (в том числе собственниками и нанимателями), членами семьи собственника и/или пользователя помещения (включая несовершеннолетних) независимо от того, проживают ли они постоянно или временно в данном помещении, приглашенными и иными лицами, проживающими с ведома собственника и/или пользователя в принадлежащем собственнику жилом/нежилом помещении либо в нежилом здании или придомовой территории Жилого дома.

В тексте настоящих Правил под обязанностями собственника помещений в Жилом доме понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником любого помещения в Жилом доме, так и всеми прочими лицами, указанными в первом настоящем пункте Правил.

1.3. Правила призваны содействовать эффективному выполнению функций Органа управления в интересах всех собственников и лиц, проживающих в Жилом доме.

1.4. Все термины, использованные в настоящих Правилах, следует понимать и толковать так, как эти термины определены в законодательных актах, указанных в п.1.1. настоящих Правил.

1.5. Настоящие Правила подлежат утверждению собственниками помещений жилого дома и считаются принятыми, если их утверждение проголосовало простое большинство голосов (более 50%) от общего числа голосов, которыми были присутствующие на общем собрании собственники помещений или их представители. При этом количество голосов каждого собственника, участвующего в голосовании, пропорционально принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома, которая определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих данному собственнику помещений. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять Правила принадлежит общему собранию собственников.

1.6. Орган управления, собственники и пользователи помещений Жилого дома вправе требовать соблюдения Правил, действующих на территории Жилого дома и придомовой территории лицами.

Несоблюдение или нарушение данных Правил дает право применить к нарушителю меры реагирования. В случае, если согласно нормам действующего законодательства РФ допущенное нарушение влечет за собой административную, уголовную или уголовную ответственность, Орган управления, собственник и пользователь помещения вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения нарушителя к ответственности по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Настоящие Правила хранятся в делах Органа управления по месту нахождения и доступны для ознакомления в любое время всеми лицами, указанными в п.1.2. Правил, а также могут быть дополнительно размещены для всеобщей информации в специально отведенных местах (на досках объявлений в подъездах Жилого дома).

2. Общее имущество в многоквартирном доме

2.1. К общему имуществу Жилого дома относятся: места общего пользования (обслуживающие более одного собственника): межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши и технические помещения, ограждающие несущие и ненесущие конструкции; инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства), подъезды и проезды к Жилому дому, придомовые стоянки для транспорта, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания Жилого дома и служащие для его использования.

2.2. Общее имущество Жилого дома может использоваться лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, и решениями общего собрания собственников.

2.3. Запрещается производить в местах общего пользования Жилого дома какие-либо работы, которые могут повлечь за собой нарушение целостности Жилого дома или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или реконструировать какие-либо части мест общего пользования без соответствующего одобрения таких работ общим собранием собственников.

2.4. В местах общего пользования и на придомовой территории Жилого дома не разрешается вести розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду, а равно вести иную деятельность, не предусмотренную решением общего собрания собственников. Осуществление в местах общего пользования Жилого дома производственной, коммерческой, предпринимательской, рекламной и другой профессиональной деятельности с целью получения прибыли или с некоммерческими целями допускается только по решению общего собрания собственников.

2.5. Запрещается вывешивать объявления и/или оставлять какие-либо информационные сообщения (в том числе листовки, стенгазеты и др.) на лестничных площадках, лифтах, дверях и других элементах Жилого дома. Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованной доске для частных объявлений и в обязательном порядке должны быть подписаны собственником с указанием его Ф.И.О., номера квартиры/нежилого помещения. Размещение анонимных объявлений не допускается. Содержание объявления должно отвечать требованиям этики, морали и действующего законодательства. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, лестничных площадках, ступеньках лестниц, в кабинках лифтов и на любых иных поверхностях мест общего пользования в Жилом доме и на придомовой территории.

2.6. Для размещения информации, касающейся деятельности Органа управления, определяется общедоступное место в холлах подъездов Жилого дома, которое оборудуется доской объявлений. Объявление должно быть снято с доски в определенный срок после его использования.

2.7. Запрещается хранение или оставление каких-либо предметов в местах общего пользования в Жилом доме и на придомовой территории (за исключением мест, отведенных под соответствующие цели по решению общего собрания собственников, если таковые места будут определены в будущем).

В любом случае, все пути эвакуации, в том числе пожарные выходы и лестницы в Жилом доме не могут быть использованы для складирования и хранения каких-либо предметов.

Строго запрещается хранение в местах общего пользования бензина, взрывчатых, огнеопасных, легко воспламеняющихся, едких, других опасных для здоровья веществ и материалов.

2.8. Запрещается оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, мебель и иное личное имущество на лестничных клетках, в подъездах, местах общего пользования, на открытой наземной парковке, придомовой территории, на пешеходных дорожках, газонах или иных местах общего пользования, за исключением специально определенных для этого мест.

В случае обнаружения в Жилом доме или на придомовой территории бесхозных или подозрительных предметов, не трогая их, немедленно поставить в известность Орган управления.

Орган управления не несет ответственность за исчезновение, разрушение, порчу, кражу и ущерб, причиненный чуждому имуществу, оставленному домовладельцами на свой собственный риск в местах общего пользования в Жилом доме и на придомовой территории.

2.9. Установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн, кондиционеров, сплит-систем и другого оборудования за пределами помещения, в том числе на внешней поверхности стен (фасаде) Жилого дома, допускается с письменного разрешения Органа управления. Собственники помещений Жилого дома имеют право пользоваться коллективной антенной Жилого дома.

2.10. Запрещается вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, ковры, картины, вывески и др.) с внешней стороны помещений, т.е. на окнах, дверях, стенах, за пределами балконов и лоджий (сушка белья осуществляется только внутри лоджий (квартиры)).

2.11. На придомовой территории Жилого дома запрещается самовольно производить любые земляные работы, а также самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение целостности газонов. Посадка/разведение растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой территории и в местах общего пользования Жилого дома разрешается только при условии предварительного согласования планов посадки с Органом управления.

2.12. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение Жилого дома его собственник должен убрать за собой мусор, возникшие в результате данного переезда, и компенсировать любой ущерб, причиненный чуждому имуществу Жилого дома (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.).

2.13. В подъездах, на лестницах и лестничных клетках, в коридорах Жилого дома запрещается: распылять, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами засорять и производить ремонт общего имущества Жилого дома;

использовать почтовые ящики не по назначению, открывать и вынимать почту из чужого почтового ящика; распылять, расписывать спиртные и алкогольсодержащие напитки;

портить, расписывать и похищать общее имущество Жилого дома;

заменять лампочки, разбивать стекла, ломать перила.

2.14. Запрещается пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: чердаки, крыши, тепловые пункты, помещения лифтового хозяйства, вентиляционные шахты и кабельные каналы, помещения для хранения инвентаря, помещения трансформаторных подстанций, электрических шкафов; самовольно открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать электрооборудование, вентили трубопроводов отопления и водоснабжения Жилого дома.

2.15. Порядок пользования лифтом:

При пользовании лифтом жильцы Жилого дома обязаны неукоснительно выполнять правила пользования лифтом, установленные для всеобщего обозрения в кабине каждого лифта, и требования обслуживающего персонала лифта, а также использовать лифт только по его прямому назначению.

Запрещается: перегружать лифт, рисовать на стенах лифта, портить стены, освещение, двери, кнопки и другое оборудование лифта; препятствовать открытию и закрытию дверей лифта, перевозить в лифтах предметы, выступающие за габариты лифта, а также, без необходимости нажимать на кнопку «Стоп» и кнопку аварийной связи с диспетчером.

Запрещается пресекать шалости детей в лифтах, а также использование лифта для детских игр.

2.16. Запрещается парковка на территории Жилого дома

2.17. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, запрещается. Орган управления не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любые повреждения, утрату, которые могут иметь место при такой парковке.

2.18. Запрещается парковка автотранспортных средств, затрудняющая проезд других автотранспортных средств, в том числе на территории Жилого дома, осуществляющих вывоз мусора, уборку снега с придомовой территории Жилого дома.

Жильцы Жилого дома, автотранспорт которых запаркован на его придомовой территории, обязаны на время проведения мероприятий освободить придомовую территорию от принадлежащего им автотранспорта и обеспечить свободный проезд техники во время уборочных мероприятий.

2.19. Противовзломные сигнализации на припаркованных на территории Жилого дома автомашинах должны быть настроены так, чтобы исключить ложные срабатывания, особенно в ночное время. Собственники автотранспортных средств должны принимать незамедлительные меры с целью скорейшего отключения ложно сработавшей сигнализации и пресекать ее дальнейшее ложное срабатывание.

2.20. Обязанности собственника по содержанию имущества

2.20.1. Собственник обязан содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем

состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет, а также содержать жилое помещение по его назначению.

2.20.2. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование принадлежащее ему на праве

ности помещению гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании.

При этом собственник помещений обязан своевременно ознакомить владельцев (пользователей) принадлежащих ему помещений с настоящими Правилами и обеспечить их выполнение, предусмотрев обязанность выполнения Правил такими в заключаемом с ними договоре. Собственник несет ответственность перед Органом управления за действия или бездействие лиц, проживающих в его помещениях. Собственник обязан возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещениях лицами по их вине другим собственникам помещений или общему имуществу дома.

4.3. В случае систематического нарушения арендаторами помещений Жилого дома настоящих Правил, Органом управления Российской Федерации Орган управления имеет право добиваться в законном порядке, в том числе через суд, применения мер административного или уголовного воздействия к нарушителям или принудительного расторжения договора аренды.

4.4. Собственник обязан использовать общее имущество Жилого дома в соответствии с его прямым назначением и не нарушать права и законные интересы других собственников по пользованию данным имуществом; соблюдать установленный правилами порядок пользования объектами общего имущества Жилого дома, соблюдать государственные строительные, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории, правила содержания жилых/нежилых помещений, а также правила содержания общего имущества Жилого дома.

Собственник должен самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу Жилого дома без соответствующего согласования с Органом управления.

4.5. Лица, находящиеся или проживающие в Жилом доме, не вправе допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права других лиц, находящихся в здании, в том числе права на частную жизнь, труд, спокойствие и отдых.

4.6. Не допускается в период между 22:00 и 7:00 часами утра включение/эксплуатация любых устройств, издающих громкие звуки и шумы, сила и громкость которых может нарушить спокойствие проживающих в Жилом доме.

4.7. Запрещается сбрасывать вниз окурки, мусор и другие предметы из окон, с крыш, балконов и лоджий Жилого дома.

Пользование придомовой территорией Жилого дома и складирование

5.1. На придомовой территории расположены объекты инфраструктуры и другое общее имущество Жилого дома, предназначенное для обслуживания и отдыха жильцов Жилого дома и обеспечения условий комфортного проживания в нём (в том числе: проезды, места парковки автотранспорта, пешеходные дорожки, детская площадка, скамейки, клумбы, насаждения, хозяйственные площадки, газоны и проч.)

5.2. Жители многоквартирного дома имеют равные права на пользование придомовой территорией и объектами на ней.

5.3. Пользоваться имуществом Жилого дома, расположенным на придомовой территории, следует по назначению, не нарушая возможности других жильцов пользоваться данным имуществом.

5.4. На придомовой территории запрещается:
устанавливать оборудование и инвентарь, скамейки и другое общее имущество, расположенное на придомовой территории Жилого дома;

использовать скамейки ногами и пачкать скамейки другими способами;

выкапывать клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;

использовать ножом, писать краской или другими средствами на скамейках и элементах оборудования детской площадки;

загрязнять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;

осуществлять своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;

использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничества;

жечь траву и прошлогоднюю листву.

осуществляющие неправомерные действия и причинившие в результате этого ущерб общему имуществу Жилого дома, должны возместить такой ущерб Собственникам дома.

5.5. Правила поведения на детских площадках:

Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности обеспечивать безопасность их встреч и других мероприятий, не связанных с воспитанием детей, другие прилегающие территории придомовой территории.

На детской площадке запрещается:

употреблять спиртные и алкоголесодержащие напитки, находится в нетрезвом состоянии;

осуществлять на детской площадке, в том числе вытрясать мусор, выбивать ковры;

осуществлять нецензурными выражениями;

запрещается выгуливать домашних животных;

использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или повреждать оборудование;

осуществлять другие противоправные действия.

На придомовой территории не разрешается стоянка и хранение ветхих и сломанных транспортных средств, а также специальных автомобилей грузоподъемностью свыше 1,5 тонн и автобусов, вместимостью свыше 10 человек.

Утилизация бытовых отходов

Бытовой мусор и пищевые отходы должны утилизироваться непосредственно в мусорные контейнеры на придомовой территории Жилого дома в специальной упаковке (мусорный мешок).

Жители должны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки, не допускать сваливание мусора на придомовую территорию.

Запрещается:

осуществлять мусор и отходы в частях элементов совместного пользования, не предназначенных для его хранения и утилизации;

осуществлять мусор и отходы в мусорных контейнерах, разбрасывать его по придомовой территории, поджигать;

вывозить крупногабаритный мусор в мусорные контейнеры;
вывозить в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;
вывозить взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека.

К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие вещества, способные разрезать тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением газа, горением или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические детали, представляющие угрозу для жизни и здоровья человека.

6.4. Не допускается сброс твердых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, обрывков полотенец и т.п.) и слив остатков строительных растворов и других несоответствующих жидкостей (красок, кислот, бензина, солянок, масел и т.п.) в сантехническое и канализационное оборудование в квартире. Ремонтные работы по устранению любого повреждения или выхода из строя оборудования в местах общего пользования, возникшего вследствие нарушения настоящих правил, производятся за счет собственника помещения или лица, по вине которого произошло это повреждение. При этом Органом управления составляется акт по факту повреждения такого оборудования, который является основанием для принятия соответствующих мер к нарушителю. В случае засорения стояка канализации, когда установить виновника нарушения оказалось невозможным по причине одновременного производства ремонтных работ в нескольких помещениях, работа по очистке стояка производится за счет средств собственников помещений, производящих ремонтные работы, в пользовании которых находится этот стояк, при этом соответствующие расходы распределяются между собственниками таких помещений поровну.

Содержание домашних животных

7.1. Нормы содержания домашних животных установлены действующим законодательством РФ и Нижегородской области и должны соблюдаться всеми проживающими в Жилом доме лицами.

7.2. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях Жилого дома домашнего скота, птицы или животных дикой природы. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и проч.), не имеющих запаха, аквариумных рыбок, а также некоторых других животных-компаньонов, которые обычно не покидают помещений и не производят шума.

7.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и санитарно-гигиенических требований.

7.4. Не разрешается выгуливать животных без поводков на прилегающей территории Жилого дома. На всей территории Жилого дома животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в ошейниках и на строгом коротком поводке.

7.5. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и любой ущерб имуществу, причиненный принадлежащими им домашними животными, и освобождают Орган управления, собственников помещений и от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашних животных в Жилом доме или с его поведением.

7.6. Обязанность сообщения в соответствующие органы о фактах нарушения действующего законодательства и правил содержания домашних животных в Жилом доме и на прилегающей к нему территории возлагается на Орган управления.

Перепланировка и переустройство жилого помещения

8.1. 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.

8.2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (перенос стен в перестраиваемом помещении, возведение новых стен, перегородок).

8.3. Перепланировка и перепланировка помещений Жилого дома должны выполняться в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

8.4. Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право производить усовершенствования и изменения в помещениях, принадлежащих ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций.

8.5. Общие инженерные коммуникации понимаются: канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы и межэтажные стояки, электропроводка, антенны, кабели и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.

8.6. Любые изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций Жилого дома, должны производиться на основании утвержденного проекта специализированной строительной организации, имеющей лицензию на выполнение работ по перепланировке и переустройству помещений в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8.7. Собственник помещений обязан проинформировать о своих намерениях Орган управления путем предоставления заявления о перепланировке или переустройстве помещения с проектом перепланировки и переустройства, и согласовать с Органом управления проект переустройства.

8.8. Любые изменения в помещениях собственника не должны приводить к превышению допустимых нагрузок на инженерные системы и коммуникации Жилого дома и созданию помех, сбоев в их эксплуатации. В противном случае, а также при проведении перепланировки (переустройства) помещений с Органом управления, собственник помещений, в которых проведена перепланировка (переустройство), несет все риски и ответственность за причиненный другим собственникам, их имуществу, а также Жилому дому ущерб и обязуется в полном объеме возместить такой ущерб за свой счет.

8.9. После завершения переустройства или перепланировки жилого помещения собственник обязан в разумный срок предоставить копию нового технического паспорта жилого помещения.

Производство строительных и иных работ в помещениях жилого дома

9.1. Собственник помещений обязуется:

...живать чистоту и порядок в лифте и других местах общего пользования, следить за тем, чтобы в результате работ не были повреждены места общего пользования Жилого дома, а также за ежедневной чисткой и уборкой общего пользования от строительного мусора;

...звать и складировать стройматериалы и утилизировать строительный мусор без захламления и блокирования мест пользования, не оставлять строительный мусор и стройматериалы на территории поэтажных тамбуров, лестничных в других местах общего пользования на срок более 6-х часов.

9.2. Лицами, ответственными за нарушение правил проведения ремонтно-строительных работ являются собственники в Жилом доме, в которых производились соответствующие работы. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате проведения ремонтно-строительных или иных работ в помещениях (сбитые углы, косяки, царапины на стенах и пр.), должен быть устранен за счет средств собственника помещения, в котором такие работы проводились. В случае, когда установить конкретного нарушителя оказалось невозможным по причине одновременного проведения ремонтных работ в нескольких квартирах, ущерб, нанесенный местам общего пользования Жилого дома, возмещается за счет средств всех собственников помещений, производящих ремонтно-строительные работы, при этом соответствующие расходы распределяются между собственниками таких помещений поровну.

9.3. Зафиксированное актом Органа управления нарушение Правил является основанием для издания Органом распоряжения о приостановке ремонтно-строительных работ в помещении на срок, необходимый для устранения в акте нарушений и недостатков.

9.4. В случае, если от иных домовладельцев Жилого дома поступят любые обоснованные жалобы на вызывающее, опасное поведение лиц, осуществляющих ремонтно-отделочные или иные работы в помещениях Жилого дома, Орган управления вправе принять соответствующие меры вплоть до приостановки проведения таких работ до урегулирования с собственником помещений, где такие работы проводятся.

Грузочно-разгрузочные и такелажные работы

10.1. При вносе/выносе крупногабаритных предметов является обязательным предохранение от повреждений пола и покрытия лифтов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также защита дверных косяков, лифтовых дверей и порогов полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами.

10.2. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранен за счет собственника помещения, производящего указанные работы.

Устранение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

11.1. В случае обнаружения неисправности в работе электрического, сантехнического, или иного оборудования собственник немедленно сообщает об этом в Орган управления.

11.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны собственника или иного лица, указанного в п.1.2. Правил, собственник обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Органом управления, так и самим собственником по согласованию с Органом управления.

11.3. Необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

11.3.1. Утечка воды внутри помещения:

...устранить поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

...если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом Органу управления,

...поднять пол, чтобы вода не проникла в другие помещения,

...звать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован,

...проводить самостоятельно ремонтные работы,

11.3.2. Затопление помещения извне:

...уведомить источник затопления: если это крыша – необходимо уведомить об этом управляющего и предохранить вещи от

...если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного

...для предотвращения утечки, и с Органом управления. В случае отсутствия собственника помещения – связаться с

11.3.3. Неисправность электросети:

...повреждена ли электросеть только в Вашем помещении,

...произошло полное отключение квартиры от электросети – сообщите в Орган управления; если произошло повреждение

...нижние розетки, электроплита и т.п.) электросети – проверьте распределительный щит на этаже, не выбило ли

...если невозможно ликвидировать отключение самостоятельно, сообщите в Орган управления.

11.4. В случае возникновения опасности для сохранности жилого либо нежилого помещения в отсутствие

...комиссия, в состав которой входит представитель

...и/или эксплуатирующей / обслуживающей организации с привлечением общественности имеют право

...для устранения аварии. По каждому такому случаю составляется акт.

11.5. Необходимо соблюдать следующие правила безопасности:

...оставляйте дверь Вашего помещения открытой,

...оставляйте автомобили открытыми,

...давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении – обеспечьте ежедневное изъятие

...из почтового ящика,

...не оставлять вещи на балконе или лоджии,

...не приглашать чужим людям в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их

...возникновения сомнений сообщите об этом органу управления либо в полицию.

11.6. В Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом Органу управления либо в полицию.

11.7. Двери подъездов должны быть закрыты круглосуточно на магнитный/кодовый замок.

Ответственность за несоблюдение Правил

При несоблюдении настоящих Правил собственник, а также лица, указанные в п.1.2 Правил, несут

...в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил

...на нарушение Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем

...в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники

управления.

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

12.3. В случае несоблюдения настоящих Правил лицом, не являющимся собственником данного помещения, и в случае его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

13. Внесение изменений в Правила

Изменения в настоящие Правила производятся на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Совет дома:

Соловьева Л.В. / Л.В.
Воробьева Т.А. / Т.А.
Иваков А.Ю. / А.Ю.

_____/_____
_____/_____

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.

	Услуга	Содержание услуги	Периодичность***
Управление многоквартирным домом включает в себя:			
1.1.	Осуществление договорной работы	Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров.	По мере необходимости
1.2.	Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров	Принятие и активирование выполненных работ Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	Ежемесячно По мере необходимости
1.3.	Повышение эффективности использования общего имущества многоквартирного дома	Организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами при передаче в возмездное пользование части общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости
1.4.	Работа с обращениями собственников	Прием обращений собственников Подготовка и направление ответов на обращения Организация учета их исполнения Выдача справок	В рабочие дни
1.5.	Подготовка и представление собственникам предложений о проведении капитального ремонта (за исключением домов, относящихся к категории ветхих)	Взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда Осмотр и активирование состояния общего имущества	По мере необходимости
1.6.	Обеспечение взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания	Постановка на регистрационный учет Снятие с регистрационного учета Выдача иных документов в пределах компетенции	По мере необходимости
1.7.	Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета многоквартирного дома Ведение лицевых счетов собственников помещений многоквартирного дома	Ежемесячно
1.8.	Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги Распечатка и доставка квитанций Консультирование Собственников по вопросам расчетов	Ежемесячно Ежемесячно По рабочим дням
1.9.	Работа с контролирующими органами Взаимодействие с правоохранительными органами	Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирурующих органов. Осуществление претензионно-исковой деятельности по фактам нарушения условий содержания и ремонта общего имущества, зафиксированных контролирующими органами.	По мере необходимости
1.10.	Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг	Профилактическая работа по недопущению задолженности; Досудебная работа с должниками Претензионно-исковая работа с должниками	Ежемесячно
1.11.	Организация перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств Снятие показаний приборов учета	По мере необходимости По мере необходимости По мере необходимости
1.12.	Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	Размещение ежегодного отчета для собственников помещений Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет Размещения информации на первых этажах многоквартирного дома	1 раз в год В сроки установленные законодательством Российской Федерации По мере необходимости
Содержание общего имущества включает в себя:			
	Осмотр общего имущества,	Кровля	1 раз в год в период

	обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан		подготовки к сезонной эксплуатации
		Пожарное оборудование*	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации
		Вентиляционные каналы и шахты, дымоходы	2 раза в год сезонно работающего газоиспользующего оборудования - перед отопительным сезоном; кирпичных - один раз в три месяца; асбоцементных, гончарных и из жаростойкого бетона - один раз в год; отопительно-варочных печей - три раза в год (перед началом и среди отопительного сезона, а также в весеннее время);
		Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок (при их наличии)	1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону
		Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление в местах общего пользования*	2 раза в год
		Мусоропроводы*	1 раз в год
		Электрооборудование	
		Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления оперативной диспетчерской связи*	
		Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и коммуникаций находящихся в них	
		Придомовая территория	
2.2.	Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения	Фасады	По мере необходимости.
		Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего и капитального ремонта, устранения аварий, по заявлениям Собственников (нанимателей), контролирующих органов	
		Замена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); ремонт светильников люминесцентных с заменой starters и ламп;	
		Ремонт полугерметичной осветительной арматуры	
2.3.	Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования	Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки	По мере необходимости
		Замена светильников наружного освещения	
		Устранение протечек, утечек, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыковых соединений в системах канализации	
2.4.	Санитарное содержание помещений общего пользования	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	По мере необходимости
		Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья	
		Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).	
		а) Подметание лестничных площадок и маршей б) Мытье лестничных площадок и маршей в) Мытье окон в подъездах г) Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков	Ежедневно 2 раза в неделю 2 раза в год 2 раза в неделю
		д) Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц Подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	1 раз в неделю
2.5.	Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, крупногабаритного	Удаление мусора из мусороприемных камер*	ежедневно
		Уборка мусороприемных камер*	ежедневно

	мусора (КГМ)	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов*	1 раз в месяц
		Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода*	1 раз в год
		Дезинфекция мусоросборников*	2 раза в год
		Устранение засора ствола мусоропроводов*	По мере необходимости
		Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
		Вывоз КГМ	По мере необходимости
2.6.	Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности	Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации*	2 раза в год
2.7.	Обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов)	Регулировка и наладка систем центрального отопления*	1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону
		Промывка и опрессовка системы центрального отопления*	1 раз в год
		Мелкий ремонт инженерного оборудования	По мере необходимости
2.8.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	<i>К весенне-летней эксплуатации:</i>	С 1 апреля по 31 мая
		Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	
		Укрепление водосточных труб, колен, воронок	
		Консервация системы отопления (при наличии системы отопления)	
		Переключение внутреннего водостока на летний режим работы	
		Мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок, если они входят в состав общего имущества	
		Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений за исключением ремонта	
		Укрепление домовых знаков	
		<i>К осенне-зимней эксплуатации:</i>	с 1 июня по 30 сентября
		Промывка, гидравлическое испытание и устранение незначительных неисправностей системы отопления	
		Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	
		Мелкий ремонт частей кровель: герметизация гребней, свищей в случае протечек	
		Остекление и закрытие чердачных слуховых окон	
		Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве (при наличии проложенных газопроводов), за исключением текущего и капитального ремонта; ограждение прямиков в подвалах, восстановление освещения во взрывобезопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций	
		Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	
		Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы	
2.9.	Уборка придомовой территории	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
		Промывка урн	1 раз в месяц
		<i>Летний период:</i>	
		Подметание земельного участка	6 раз в неделю
		Уборка мусора на контейнерных площадках*	6 раз в неделю
		Уборка мусора на детских и спортивных площадках*	По мере необходимости
		<i>Зимний период</i>	
		Сдвигка и подметание снега	6 раз в неделю
		Уборка мелкого мусора	По мере необходимости
		Ликвидация скользкости	По мере необходимости
	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества	Кронирование кустарников и деревьев	1 раз в год
		Окраска элементов благоустройства	1 раз в год
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме	

		на законном основании	По мере необходимости
		Учет устранения недостатков	
		Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан за исключением капитального ремонта	
2.12.	Прочие работы	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек**	По мере необходимости, но не чаще 6 раз в неделю
		Обслуживание лифтового оборудования*	По мере необходимости

*Выполняется при наличии соответствующей конструкции, элемента, вида коммунальных услуг, инженерного или иного оборудования

** За исключением плоских кровель с внутренним водостоком

*** Периодичность может меняться в случае внесения изменений в регулирующие такую периодичность нормативно-правовые акты. В таких случаях внесение изменений в настоящий договор не требуется

Управляющая организация

ООО «УК Окский мир»

603030 Нижегородская обл. г. Дзержинск

Наб. Окская, 19

ИНН 5249121468 КПП 524901001

Р/сч 40702810916060000644

в филиале ОАО «УРАЛСИБ» г. Н.Новгород

к/сч 30101810200000000842

БИК 042282842

Собственники (согласно реестра):

Директор



С.П.Савин