ДОГОВОР № _____

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Челябинск «18» ноября 2020 г

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «ГазСервис-1», (**ООО УК «ГазСервис-1»**) именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Хандога Надежды Васильевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Салина Евгения Анатольевна
(фамилия, имя, отчество, число, месяц и год рождения)

Паспорт: серия 7515 № 702459 выдан Отделом УФМС России по Чел. обл. в Советском р-не гр. Челябинска 24.11.2015
(кем и когда выдан)

зарегистрирован по адресу: г. Челябинск, ул. Лучезара, д. 36,

являющийся собственником квартиры № 4, общей площадью _____ кв.м, на 2 этаже Многоквартирного дома по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Комсомольская дом № 111 (далее – Помещение), действующий на основании _____

№_____ от «___» _____ 20__ г, именуемый(ая) в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее по тексту документа – «договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее собрание) о выборе Управляющей компании, оформленного протоколом от «18» ноября 20 20 г. № 1/2020 и утверждённого проекта договора, согласованного Советом многоквартирного дома с Управляющей компанией ООО УК «ГазСервис-1»

1.2. Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех Собственников.

1.3. При выполнении условий договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Челябинской области и города Челябинска.

1.4. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.5. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей компании и выполнения Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.6. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми Общим собранием.

1.7. Собственники и Управляющая компания совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных Общих собраний, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения договора. Управляющая компания вправе по согласованию с любым Собственником выступать от его имени при организации и проведении Общего собрания. На весь период действия договора Собственники настоящим условием договора устанавливают право Управляющей компании по организации (в том числе по инициированию) и проведению Общего собрания.

1.8. В случае принятия Собственниками решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая компания вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям (таким лицам) персональные данные с соответствующим согласием и последующим уведомлением Совета многоквартирного дома.

ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из контекста каждого конкретного пункта, слова или словосочетания будут иметь следующее значение:

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав Общего имущества определяется в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ,

Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08. 2006 г. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Будущий собственник – лицо, которое является законным владельцем Помещения в Многоквартирном доме на основании договора, заключенного с Застройщиком, и имеет право на государственную регистрацию в установленном порядке права собственности на него. Будущий собственник по настоящему Договору пользуется теми же правами и обязанностями, что и Собственник Помещения.

Наниматель – лицо, получившее в установленном порядке право на проживание в Помещении Многоквартирного дома по договору социального найма.

Пользователь – лицо, проживающее совместно с Собственником или Нанимателем, зарегистрированное по месту жительства в Помещении, и/или временно проживающее в нём более 3 (трёх) дней, а также лицо, пользующееся Помещением на основании договора аренды/субаренды или по иным законным основаниям.

Коммунальные услуги – предоставляемые Собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению.

Содержание и текущий ремонт – содержание, ремонт и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, в соответствии с требованиями Собственника, и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, субъектов РФ и Правительства РФ. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту установлен в Приложении № 3 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 3 к настоящему Договору.

Капитальный ремонт – комплексное устранение физического износа или разрушения, восстановление исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

Плата за жилое помещение – платеж, взимаемый с Собственника за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренные настоящим Договором.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение содержания и текущего ремонта Общего имущества дома, а также организацию обеспечения Собственников коммунальными услугами (ресурсами) и прочими услугами в интересах потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) Собственникам и Пользователям Помещений.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту (жилищные услуги).

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по управлению Многоквартирным домом, а именно:

1.1.1. Выполнение работ и оказание услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренных в Приложении № 1 к настоящему Договору, начиная с даты вступления в силу настоящего Договора в соответствии с его условиями до окончания срока его действия с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами, а также, в случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счёт Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг.

1.1.2. Оказание дополнительных платных услуг по письменному соглашению Сторон в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

1.1.3. Осуществление самостоятельно выбора специализированных обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров на условиях настоящего Договора.

1.1.4. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед

ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора без специальных доверенностей.

1.1.5. Осуществление контроля совместно с Собственником за качеством и количеством услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими и иными организациями.

1.1.6. Приёмка работ и услуг, выполненных и оказанных по договорам, заключённым во исполнение настоящего Договора, с правом подписания соответствующих актов.

1.1.7. Осуществление по поручению Собственника своими силами или путём привлечения третьих лиц начисления, сбора, расчёта и перерасчёта всех платежей Собственников за услуги и работы, установленные настоящим Договором.

1.1.8. Участие по согласованию с Собственником в составлении актов по фактам причинения вреда имуществу Собственников.

1.1.9. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчёт расходов на их проведение, не входящих в ежемесячную оплату по настоящему Договору, и порядок их оплаты, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту.

1.1.10. Подготовка экономических расчётов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества и предоставление их Собственникам.

1.1.11. Проверка технического состояния Общего имущества Многоквартирного дома.

1.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом (в т.ч. на системы водо и теплоснабжения, вентиляции, лифты и другие объекты Общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством России.

1.1.13. Прием и рассмотрение в течение 20 (двадцати) рабочих дней обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

1.1.14. Выдача Собственникам документов в пределах своих полномочий в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения запроса от Собственника.

1.1.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации с учётом текущих изменений, связанных с изменением количества жильцов, предоставляемых льгот и субсидий.

1.1.16. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Собственников на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях.

1.1.17. Реализация мероприятий по ресурсосбережению, в том числе за дополнительную плату установка пружин/доводчиков на двери в местах общего пользования.

1.1.18. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, рекламы, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также иные цели, устанавливаемые Собственниками.

1.1.19. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление Многоквартирным домом в соответствии с решениями Собственников.

1.1.20. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по вопросам увеличения, модернизации и реконструкции Общего имущества.

1.2. Все работы и услуги по настоящему Договору осуществляются в границах эксплуатационной ответственности Управляющей компании согласно Акту (Приложение № 2).

1.3. Все случаи ремонта Общего имущества Многоквартирного дома, подпадающие под понятие гарантийный ремонт, осуществляются в рамках соответствующих договорных обязательств. В этих случаях Управляющая компания обязана совершить все необходимые действия по вызову соответствующей организации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Принять полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора.

2.1.2. Производить работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, согласно плану на календарный год в соответствии с требованиями, установленными законодательством России и настоящим Договором. При этом Управляющая компания вправе самостоятельно изменять порядок и сроки выполнения этих работ и услуг, исходя из финансовой и производственной целесообразности.

2.1.3. В случае привлечения третьих лиц, согласно условиям настоящего Договора, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

2.1.4. Заключать от имени и за счёт Собственников договоры со специализированными обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями на выполнение работ и услуг которые не входят в оплату за техническое обслуживание дома, а также осуществлять контроль совместно с Собственниками за качеством и количеством оказанных услуг и выполненных работ, с правом подписания соответствующих актов.

2.1.5. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление соответствующего счёта 1-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

2.1.6. Своевременно информировать Собственников об изменении тарифов, на основании которых начисляется плата за жилищные и коммунальные услуги в течение месяца с момента поступления в установленном порядке Управляющей компании соответствующего акта органа местного самоуправления, а также об изменении иных платежей по настоящему Договору.

2.1.7. Разрабатывать совместно с представителями Собственников, уполномоченными решением общего собрания Собственников, и предоставлять на утверждение общего собрания Собственников Многоквартирного дома предложения о необходимом объеме работ по капитальному ремонту.

2.1.8. В случае причинения вреда Общему имуществу третьими лицами, подавать в установленном порядке соответствующие заявления в органы МВД, а также составлять соответствующие акты.

2.1.9. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества, объёма поступивших средств Собственников и производственной целесообразности.

2.1.10. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению.

2.1.11. Ежегодно в течение первого квартала представлять отчёт о выполнении условий настоящего Договора, путем размещения его на сайте Управляющей компании. Отчет предоставляется по форме, указанной в Приложении № 5 к настоящему Договору.

2.1.12. Обеспечить наличие в общедоступных местах информации о телефонах аварийных диспетчерских служб и других специалистов.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги по настоящему Договору самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

2.2.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников и вносить предложения по вопросам, которые на них обсуждаются.

2.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.2.4. В порядке, предусмотренном действующим законодательством России, принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за услуги и работы по настоящему Договору и прочим согласованным Сторонами услугам.

2.2.5. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

2.2.6. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в Помещениях, поставив в известность Собственника о дате и времени осмотра, а также в любое время для ликвидации аварийных ситуаций. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника вскрывать любые помещения в аварийных ситуациях в присутствии представителей правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

2.2.7. В случае возникновения угрозы безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности Общего имущества Многоквартирного дома по вине Собственника, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы, в том числе не предусмотренные настоящим Договором, для предотвращения нанесения ущерба и ликвидации последствий. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших по настоящему Договору. В случае выполнения таких работ Собственник обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления возместить расходы, начисленные на основании соответствующих актов выполненных работ.

2.2.8. Использовать безвозмездно нежилые помещения, предназначенные для обслуживания Общего имущества Многоквартирного дома (мусорокамеры, лифтовые помещения, помещения для консьержей, чердаки, подвалы и т.д.) для выполнения работ и услуг в соответствии с настоящим Договором. Использование указанных помещений может осуществляться Управляющей компанией, либо организациями, привлеченными для выполнения работ по соответствующему договору.

2.2.9. Проводить проверку работы установленных приборов индивидуального учёта и сохранности их пломб.

2.2.10. Предоставлять, в случае их отсутствия, иные услуги или обеспечение возможности их получения (радиовещание, телевидение, интернет, установка и эксплуатация систем видеонаблюдения, домофон, кодовый замок двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора.

2.3.2. В установленном настоящим Договором порядке, сроки и в полном объёме вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги (ресурсы) с момента приема Помещения или возникновения иного законного права на Помещение, а также единовременные взносы, согласованные Сторонами, прочие услуги и платежи, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.3. Использовать Помещение по назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

2.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зелёным насаждениям, а также обеспечивать сохранность Общего имущества Многоквартирного дома.

2.3.5. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

2.3.6. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

2.3.7. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения, в том числе балконов и лоджий, перестановку либо установку дверей, дополнительного санитарно-технического и иного оборудования в порядке, предусмотренном законодательством России и по согласованию с Управляющей компанией.

2.3.8. Немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества.

2.3.9. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

2.3.10. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета только в случае информирования Управляющей компании о дате и времени проведения таких работ.

2.3.11. Не передавать предусмотренные п.1.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

2.3.12. В течение 30 дней с момента проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения, передать в Управляющую компанию копию плана БТИ на Помещение с внесенными изменениями в данные технической инвентаризации.

2.3.13. При отчуждении Помещения третьим лицам, путём уступки прав на Помещение, по договору купли-продажи Помещения или иным способом, сообщить о сделке в Управляющую компанию, информировать новых Собственников Помещения о необходимости заключения договора с Управляющей компанией на управление и эксплуатационное обслуживание Многоквартирного дома.

2.3.14. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещения, изменение нагрузки на электрическую сеть в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам, переоборудование, перестановку, либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, на проектную регулирующую и запорную арматуру, не проводить другие работы;- без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке и согласования с Управляющей компанией.

2.3.15. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения дополнительно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

2.3.16. Соблюдать следующие требования:

1) не производить перенос инженерных сетей, не изменять объем отопительных приборов;

2) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

3) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещения, Общего имущества или конструкций Многоквартирного дома;

4) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, системе дымоудаления и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в том числе коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, правильно содержать балконы, лоджии эркеры: не допускать размещения громоздких, тяжёлых вещей, не захламлять, не загрязнять, не производить застройку межбалконного пространства;

5) не допускать крепления к стенам, балконам, лоджиям и эркерам Многоквартирного дома, различных растяжек, подвесок, указателей, флагштоков без соответствующего разрешения Управляющей компании и иных заинтересованных организаций;

6) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также легковоспламеняющихся и взрывоопасных веществ, не допускать порчи лифтовой кабины и панели управления лифтом, строго соблюдать правила пользования лифтом;

7) не допускать мытьё автомашин и сжигания мусора и всех видов отходов на придомовой территории;

8) принимать все необходимые меры по обеспечению сохранности противопожарного оборудования, находящегося в коридорах общего пользования, не загромождать подходы и подступы к нему;

9) не использовать мусоропровод для выброса строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и бытовые отходы;

10) не допускать повышенного шума и вибрации при производстве ремонтных и иных работ с 21-00 до 08-00 по местному времени;

11) пользуясь телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени), не нарушать покой других жильцов Многоквартирного дома, а также не допускать других действий в т.ч. и местах общего пользования, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других Помещениях;

12) одновременно не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, суммарная мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутриквартирных электросетей;

13) в целях обеспечения сохранности оборудования и Общего имущества Многоквартирного дома; предотвращения возможности совершения террористических актов и актов вандализма, информировать Управляющую компанию обо всех известных фактах несанкционированного проникновения посторонних лиц в места общего пользования.

14) соблюдать правила проведения ремонтно-отделочных работ (Приложение № 4).

2.3.17. Принимать участие в реализации мероприятий, проводимых Управляющей компанией по ресурсосбережению, в том числе направленных на соблюдение лимитов по водопотреблению, принимать меры, чтобы двери и окна в течение всего отопительного периода в местах общего пользования были закрыты, не допускать размораживания трубопроводов и других действий, способных негативно отразиться на ресурсосбережении Многоквартирного дома в целом.

2.3.18. При заключении настоящего Договора предоставить в Управляющую компанию следующие сведения:

-о количестве Пользователей, проживающих совместно с Собственником, зарегистрированных по месту жительства в Помещении, а также временно проживающих в нём Пользователей (для нежилых Помещений – «работающих») для проведения расчётов по настоящему Договору, а также сведения о гражданах имеющих право на льготы;

-о проводимых с Помещением сделках, влекущих смену собственника Помещения.

2.3.19. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией, не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, работы проводятся за счёт средств виновного лица.

2.3.20. В случае если принадлежащее Собственнику Помещение передано на законных основаниях третьему лицу по договору коммерческого найма, или аренды Помещения или иных законных основаниях, вся ответственность за исполнение настоящего Договора, включая оплату по Договору, лежит на Собственнике Помещения.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться, принадлежащим ему на праве собственности Помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными Жилищным законодательством России и имуществом, находящимся внутри Помещения.

2.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, и осуществлять контроль ее деятельности по настоящему Договору.

2.4.3. Требовать от Управляющей компании в установленном порядке перерасчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги в связи с несоответствием услуг и работ по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома, а также за отдельные виды услуг, в соответствии с Постановлениями Правительства Российской Федерации.

2.4.4. Установить (в случае отсутствия, либо замены) за свой счёт индивидуальные приборы учёта горячей и холодной воды, предварительно согласовав такую установку с Управляющей компанией.

2.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Собственник не вправе:

2.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу Многоквартирного дома, а также иного Общего имущества.

2.5.2. Допускать установку самодельных предохранительных устройств в электрощитах, осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных Коммунальных услуг (ресурсов), приходящихся на его Помещении.

2.5.3. Совершать иные действия, связанные с нарушением правил содержания Общего имущества в Многоквартирном доме.

Пользователи, проживающие совместно с Собственником, пользуются наравне с ним всеми правами и обязанностями, установленными настоящим Договором.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

Цена Договора определяется как сумма общих ежемесячных выплат по настоящему Договору.

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в Многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за ОДН по ХВС;

3) плату за ОДН по ВО;

4) плату за ОДН по эл.энергии;

5) плату за коммунальные услуги.

3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со статьей 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2) плату за коммунальные услуги.

3.3. Плата и услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг) (Приложение № 3).

Размер платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома, с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги (ресурсы) рассчитывается Управляющей компанией по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Федеральными законами. До ввода индивидуальных приборов учёта в эксплуатацию размер платы за коммунальные услуги (ресурсы) определяется, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления.

3.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ,

стоимость работ (услуг) и порядок оплаты. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в Общем имуществе Многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственниками в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименования дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственниками не позднее 10 (десяти) банковских дней со дня выставления счета.

3.6. Капитальный ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет перечисляемых в Фонд капитального ремонта (или на специальный счет) средств Собственников по отдельному Договору.

3.7. Стоимость дополнительных платных услуг Собственнику является договорной ценой и устанавливается Управляющей компанией самостоятельно.

3.8. Собственник ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в установленном настоящим Договором размере, производит согласно условиям настоящего Договора платежи на основании выставляемых ему платёжных документов на расчётный счет Управляющей компании.

3.9. Неиспользование Собственниками, Нанимателями и иными лицами Помещений не является основанием невнесения платы за жилое 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Собственник гарантирует, что сделка, заключённая по приобретению его прав на Помещение, совершена в полном соответствии с действующим законодательством России, и, что Собственник на момент заключения настоящего Договора не передавал третьим лицам каких бы то ни было прав на Помещение, что оно в споре и под арестом не состоит, свободно от долгов и обязательств Собственника перед третьими лицами, в том числе не переуступлено и не обременено какими-либо обязательствами Собственника перед третьими лицами.

4.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в Многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

4.3. Управляющая компания не несет ответственность:

- за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников;

- по обязательствам третьих лиц, в том числе по обязательствам застройщика и подрядчиков, осуществлявших строительство Многоквартирного дома;

- за использование Собственником Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за ненадлежащее содержание Общего имущества Многоквартирного дома, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и текущий ремонт в полном объёме.

4.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

4.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании, она несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.6. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, он несет полную ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.7. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 Договора.

4.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе доначислить ему плату за жилищно-коммунальные услуги, в случае нарушения предписаний Управляющей компании, в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

4.10. В случаи, если Собственник своевременно не уведомил Управляющею организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняться за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

4.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации Общего имущества Многоквартирного дома, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома.

4.12. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение, а также их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

4.13. Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение 3лет.

5.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.4. Собственники Помещений на основании решения общего собрания вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

5.5. В случае расторжения настоящего Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения его действия обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, связанные с его управлением, вновь выбранной управляющей организации, или руководящему органу объединения Собственников, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

5.6. Настоящий Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения права собственности на Помещение в Многоквартирном доме, произведения полного расчёта с Управляющей компанией по настоящему Договору, при предоставлении Управляющей компании подтверждающих документов и подписания Сторонами соответствующего соглашения.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников на несоблюдение условий Договора подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течении двух недель от даты, когда он узнал или должен узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

6.4. Собственники помещений вправе осуществлять контроль за выполнением обязательств по содержанию состояния общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с Управляющей компанией

6.5. В соответствии с Федеральным законом ст. 3 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152-ФЗ «О персональных данных» даю согласие ООО УК «Газсервис-1» (г. Челябинск, ул. Горная, д.3 к.А п.1) на обработку и использование моих персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о количестве проживающих и собственниках жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, в целях реализации прав и обязанностей Управляющей компании, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, договором управления многоквартирным домом, повышения эффективности и качества предоставляемых услуг, в том числе на передачу данным третьим лицам в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом. Обработка персональных данных Управляющей компанией возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов).

Настоящее **СОГЛАСИЕ** действует на срок моего проживания в жилом помещении по вышеуказанному адресу. Мне известно, что настоящее СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных может быть мной отозвано путем направления письменных заявлений, за два месяца до момента отзыва согласия, по адресу: ООО УК «ГазСервис-1», г. Челябинск, ул. Горная д.3 к.А п.2.

6.6. Любые предложения, изменения и дополнения к настоящему Договору рассматриваются и утверждаются на общем собрании Собственников, оформляются в письменной виде, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

6.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

Приложение № 1 Перечень Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 2 Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником.

Приложение №3 Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества.

Приложение № 4 Правила проведения ремонтно-отделочных работ.

Приложение № 5 Отчет о поступлении и использовании денежных средств

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО УК «ГазСервис-1»
454904, г.Челябинск, ул.Горная, д.3-А, п.2
ИНН 7451361524
КПП 745101001
ОГРН 1137451016746
р/с 40702810690000018546 в
ОАО«ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»
БИК 047501779
к/с 30101810400000000779
Тел/факс 8(351) 225-35-70
Тел. Круглосуточно: 89226313502
Официальный сайт компании:
ukgs-1.ru
Электронный адрес: ukgs-1@mail.ru
Директор
Н.В. Хандога

Собственник:
Фамилия: Салина
Имя: Евгения
Отчество: Анатольевна
Адрес регистрации: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, Трачева, д. 36.
Паспортные данные:
серия 75 15 № 702456
дата выдачи 24.11.2015
выдан Отделом УФМС России по Чел. обл. в Советском р-не г. Челябинска
Контактный телефон: 8922-721-98-27
Салина Е.А.

Приложение № 1
к Договору управления Многоквартирным домом

Перечень Общего имущества Многоквартирного дома

1.Межквартирные лестничные площадки.
2. Крыльцо
3. Тамбуры
4. Подъезды
5. Лестницы
6. Лифтовые холлы.
7. Лифты (пассажирские).
8. Лифтовые и иные шахты.
9. Коридоры.
10.Технические этажи.
11. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
12. Крыши.
13. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
14. Служебные помещения.
15. Кладовые.
16. Подсобные помещения.
17. Пожарные и эвакуационные выходы.
18. Электрощитовые.
19. Механическое, электрическое, санитарно-техническое (транзитные трубопроводы, стояки, средства пожаротушения и др.) и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения.
20. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки.
21. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
22. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме.

Приложение № 2
к Договору управления Многоквартирным домом

АКТ
разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора управления Многоквартирным домом.

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена ниже.

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

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

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

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

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника или Управляющей компании, ответственность за ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, Общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник.

Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в таких случаях за счёт средств Собственника. В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счёта.

Отопление: до первого запирающего устройства (запорно-регулировочного крана, вентиля и т.д.) отопления.

ГВС: до первого запирающего устройства (запорно-регулировочного крана, вентиля и т.д.) на стояке в Помещении.

ХВС: до первого запирающего устройства (запорно-регулировочного крана, вентиля и т.д.) на стояке в Помещении.

КНС: до первого раструба в Помещении.

Электросеть: до электросчётчика.

Собственник _____

Директор _____ Н.В. Хандога
МП

Приложение № 3
к Договору управления Многоквартирным домом

Перечень работ и услуг по управлению
Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества

1. Техническое обслуживание, которое включает в себя:
- устранение неисправностей внутридомовых инженерных систем,
- наладку инженерного оборудования, выявленную в ходе эксплуатационного обслуживания,
- технические осмотры отдельных элементов и помещений дома,
- планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей,
- подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации,
- санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

2. При проведении технических осмотров и обходов (комиссионных обследований):
а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации;
б) устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения;
в) устранение неисправностей электротехнических устройств;
г) прочистка канализационного лежака;
д) проверка исправности канализационных вытяжек;
е) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;
ж) ремонт кровли, но не более 10% от общей площади кровли;
и) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

3. При подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
а) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
б) ремонт кровли, но не более 10% от общей площади кровли;
в) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
г) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
д) ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;

4. Санитарное содержание придомовых территорий:
а) уборка в зимний период:
- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – по мере необходимости;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
б) уборка в теплый период:
- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в двое суток;
- очистка урн от мусора - по мере необходимости;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в двое суток;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - по мере необходимости;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

5. Санитарное содержание лестничных клеток:
а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
- нижних трех этажей - 3 раза в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю;
б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;
в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;
г) мытье окон - 2 раза в год;
д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным Сторонами графиком и учетом периодичности. График технических осмотров и планово-предупредительного ремонта утверждается Сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору.

7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

8. Управляющая компания осуществляет техническое обслуживание помещений дома с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):
а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
в) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине Управляющей компании.

Приложение № 4
к Договору управления Многоквартирным домом

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

Уважаемые Собственники квартир! Начиная ремонт и/или переустройство своей квартиры, ПОМНИТЕ, что жилой дом - это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши инженерные решения, сохраняйте целостность систем и коммуникаций здания, не ущемляли интересы других Собственников квартир.

1. Ремонтно-отделочные работы могут производиться Собственниками после подписания Договора управления Многоквартирным домом. На рабочих, производящих ремонт, предоставляются в Управляющую компанию копии патентов, паспортов и копии листов регистрации. Индивидуальные предприниматели представляют копию Свидетельства о государственной регистрации.
2. Собственник отвечает за соблюдение правил техники безопасности рабочими при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб причиненный зданию.
3. Проживать по месту работы на период проведения работ **категорически запрещено.**
4. Переоборудование и переустройство в квартирах разрешается производить только после получения соответствующего разрешения, полученного в установленном законодательством порядке.
5. Подключение квартиры к электросети дома на время проведения ремонтно-отделочных работ осуществляется штатным электриком Управляющей компании по заявке Собственника квартиры.
6. **ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРАХ, ГДЕ ПРОИЗВОДИТСЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА, В ОБЯЗАТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ ДОЛЖНА В КВАРТИРЕ НАХОДИТЬСЯ КОПИЯ ПРОЕКТА И КОПИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПЕРЕПЛАНИРОВКУ КВАРТИРЫ. В ПРОТИВНОМ СЛУЧАЕ РАБОТЫ БУДУТ ПРЕКРАЩЕНЫ ДО МОМЕНТА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ВСЕХ ДОКУМЕНТОВ.**

ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

1. Производить перенос инженерных сетей без проекта и согласования с Управляющей компанией.
2. Производить замену отопительных приборов и запорной арматуры, без письменного согласования с Управляющей компанией.
3. Устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а так же стояках холодного и горячего водоснабжения.
4. Сливать теплоноситель из системы отопления, без письменного согласования с Управляющей компанией.
5. Штробить, долбить несущие железобетонные конструкции (без проекта, согласованного с Управляющей компанией). При штроблении железобетонных конструкций резать арматуру.
6. Устанавдивать и использовать электрооборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.
7. Осуществлять монтаж или демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение собственника, без письменного согласования с Управляющей компанией.
8. Складировать строительные материалы и строительный мусор в местах общего пользования. Загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и строительным мусором проходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования (лестничные марши, лифтовые и межквартирные холлы, переходные балконы).
9. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и строительного мусора.

ТРЕБОВАНИЯ:

1. Сварочные работы в помещения проводить с соблюдением мер пожарной безопасности (обязательное наличие огнетушителя емкость не менее 5л.), а также с уведомлением Управляющей компании о проводимых работах. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома **ЗАПРЕЩЕНО.**
2. При работе с применением «мокрых процессов» должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.
3. При подъеме материалов на грузовом лифте соблюдать установленную нагрузку (350 кг). При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту кабины лифта.
4. Строительный мусор, упакованный в мешки, может вывозиться с использованием грузового лифта, соблюдая допустимые нагрузки. Мешки с мусором должны складироваться в специально отведенные контейнеры. Не выбрасывать мусор в контейнеры для бытовых отходов.
5. При уборке строительного мусора запрещается использование канализации. Категорически запрещается выбрасывать мусор из окон.
6. Ремонтные работы разрешается выполнять с 8-00 до 20-00 – в рабочие дни, с 10-00 до 20-00 – в выходные дни. Перерыв в работе (не допускается нарушение тишины и покоя граждан) - с 13.00 до 15.00 ежедневно.
7. Обеспечить доступ в квартиру представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно технического и иного оборудования. Управляющая компания предупреждает, что Собственник жилья несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу лиц при осуществлении деятельности, связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией жилья, в соответствии с действующим законодательством.

Собственник_____ Директор _____ Н.В. Хандога

МП

Приложение № 5
к Договору управления Многоквартирным домом

Отчет о поступлении и использовании денежных средств

Дата начала:
Дата окончания:
Адрес дома:

№ п/п	Наименование статьи	Сумма, руб.
1.	Содержание жилого помещения	
1.1	Общая задолженность на начало отчетного периода	
1.1.1	Задолженность на начало отчетного периода по жилому фонду	
1.1.2	Задолженность на начало отчетного периода за использование МОП	
1.2	Общее начисление	
1.2.1	Начислено жилому фонду	
1.2.2	Начислено за использование МОП	
1.3	Общее поступление денежных средств	
1.3.1	Поступление денежных средств по жилому фонду	
1.3.2	Поступление денежных средств за использование МОП	
1.4	Общая задолженность на конец отчетного периода	
1.4.1	Задолженность на конец отчетного периода по жилому фонду	
1.4.2	Задолженность на конец отчетного периода за использование МОП	
1.5	Расходы	
1.5.1	Текущий ремонт	
1.5.2	Очистка кровли от снега и наледи	
1.5.3	Техническое обслуживание	
1.5.4	Уборка придомовой территории и мест общего пользования	
1.5.5	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
1.5.6	Уход за цветочными клумбами	
1.5.7	Обслуживание систем вентиляции	
1.5.8	Огнебиозащитная обработка	
1.5.9	Прочие расходы	
1.5.10	Распечатка, доставка квитанций	
1.5.11	Сан. и акарицидная обработка	
1.5.12	Сбор ртутьсодержащих отходов	
1.5.13	Техническая документация, экспертиза	
1.5.14	Услуги охранные	
1.5.15	Услуги по взысканию задолженности	
1.5.16	Комиссионные расходы	
1.5.17	Плата за управление	
1.6	Остаток (-дефицит, +профицит)	
2	ОДН по эл.энергии	
2.1	Общая задолженность на начало отчетного периода	
2.2	Общее начисление	
2.3	Общее поступление денежных средств	
2.4	Общая задолженность на конец отчетного периода	
2.5	Расходы	
2.5.1	Оплата ресурсоснабжающим организациям	
2.5.2	Комиссионные расходы	
2.5.3	Плата за управление	
2.6	Остаток (-дефицит, +профицит)	
3	ОДН по ХВС	
3.1	Общая задолженность на начало отчетного периода	
3.2	Общее начисление	
3.3	Общее поступление денежных средств	
3.4	Общая задолженность на конец отчетного периода	
3.5	Расходы	
3.5.1	Оплата ресурсоснабжающим организациям	
3.5.2	Комиссионные расходы	
3.5.3	Плата за управление	
3.6	Остаток (-дефицит, +профицит)	
4	ОДН по ВО	
4.1	Общая задолженность на начало отчетного периода	
4.2	Общее начисление	
4.3	Общее поступление денежных средств	
4.4	Общая задолженность на конец отчетного периода	
4.5	Расходы	
4.5.1	Оплата ресурсоснабжающим организациям	
4.5.2	Комиссионные расходы	
4.5.3	Плата за управление	
4.6	Остаток (-дефицит, +профицит)	
5	Всего	
5.1	Баланс на начало отчетного периода	
5.2	Задолженность на начало отчетного периода	
5.3	Начислено	
5.4	Поступило	
5.5	Задолженность на конец отчетного периода	
5.5.1	Расходы	
5.5.2	Остаток от поступивших денежных средств (-дефицит, +профицит)	
5.5.3	Баланс на конец отчетного периода	

Собственник_____ Директор_____ Н.В. Хандога
МП

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ОГРН 1374510167 46 ИНН 7451361524 Управляющая Компания «ГазСервис-1» Общество с ограниченной ответственностью г. Челябинск

Предельные сроки устранения возникающих неисправностей.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и их сопряжениях	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования	
в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери подъездов)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению в местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах в общежитиях, местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	3 суток
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах в местах общего пользования	1 сутки
Неисправности конструктивных элементов и оборудования	**Предельный срок выполнения ремонта**
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) и электроплит.	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа

Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более суток

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жителей.