

Договор управления многоквартирным домом

г. Курган

«11» ноября 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Домоуправ-Курган», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Худа Елены Вячеславовны, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Домострой», в лице директора Белозерцевой Ольги Юрьевны, действующего на основании Устава имеющий в собственности жилое помещение/нежилое помещение № 5 общей площадью 54,8 кв.м. в многоквартирном доме по адресу: г. Курган, 16-й микрорайон, д.12/2, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту - МКД), согласованных с Исполнителем и одинаковых для всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий, надлежащего содержания и сохранности общедомового имущества, а также обеспечение бесперебойного предоставления коммунальных услуг.

1.2. Состав и состояние общего имущества МКД приведены в Приложении № 1 к настоящему договору. В состав общего имущества не включаются средства, приборы, техника, необходимая для оказания дополнительной жилищной услуги, установленной решением общего собрания собственников при условии оплаты собственниками только за оказание услуги без установления порядка приобретения средств, приборов, техники. Стороны договорились, что включение имущества в состав общего имущества собственников помещений в доме, обслуживаемого по настоящему договору, осуществляется на основании решения общего собрания собственников по согласованию с Исполнителем.

1.3. Для реализации своих обязательств по договору Исполнитель на свое усмотрение осуществляет подбор подрядных и прочих организаций, заключая с ними договоры от собственного имени, но за счет Собственников. Контроль за исполнением договорных обязательств подрядными организациями, а также приемку выполненных работ и оказанных услуг осуществляет Исполнитель.

1.4. Собственники дают согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в том числе предоставление представителю для взыскания задолженности (более 3-х месяцев) по обязательным платежам и пени в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, уничтожение персональных данных, для исполнения настоящего договора.

1.5. Настоящим договором устанавливаются Правила пользования помещениями в доме, обязательные для исполнения всеми собственниками и иными пользователями помещений, которые указаны в Приложении №4.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники поручают, а Исполнитель принимает на себя обязательства в течение согласованного срока за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 2, обеспечить предоставление коммунальных услуг, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества собственников.

2.2. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы, указанные в п. 2.1. договора, в границах эксплуатационной ответственности, определенных в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственник обязуется:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями общего собрания.

3.1.2. Сообщить Исполнителю свои контактные телефоны, а также телефоны лиц, обеспечивающих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности предоставить Исполнителю копию документа о регистрации права собственности на помещение.

3.1.4. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в т.ч.:

- содержать и своевременно производить ремонт занимаемых помещений, и принадлежащих Собственнику инженерных коммуникаций и оборудования, кровли и козырьков, находящихся над нежилым помещением. Собственники и пользователи нежилых помещений обязаны установить отсекатели канализационных стоков;
- при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;
- содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения;
- не загромождать посторонними предметами лестничные площадки, чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши;
- не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, токсичные, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
- не производить работы по переустройству и (или) переоборудованию помещения без согласования с органами местного самоуправления;
- информировать Исполнителя о дате начала работ и сроках проведения работ по переустройству и (или) переоборудованию помещения, в том числе при переводе жилого помещения в нежилое;
- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых (нежилых) помещениях;
- при проведении ремонтных работ не нарушать покой граждан дома, и проводить их в часы, установленные действующим законодательством;
- не допускать сбрасывания в канализацию песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов, кислот, иных отходов засоряющих канализацию;
- очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам, имуществу третьих лиц;
- не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений;
- не использовать теплоноситель и горячее водоснабжение в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя и др.);
- не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с органом местного самоуправления, не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на дом;
- не складировать строительный мусор, образующийся при производстве ремонтных работ в помещениях Собственников, в местах общего пользования и контейнерной площадке дома, обеспечить его вывоз за свой счет для последующего размещения (утилизации), если иной порядок складирования такого мусора не установлен решением общего собрания собственников помещений дома;
- не закрывать доступ к инженерным коммуникациям;
- не хранить в непредназначенных для этого помещениях общего пользования посторонние предметы;
- не обособлять помещения общего пользования путем установки не предусмотренных проектом запирающих устройств на дверях в квартирные холлы;
- не курить в местах общего пользования;
- не использовать жилое помещение не по назначению;
- не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- другие требования действующего законодательства и настоящего договора.

3.1.5. Соблюдать «Правила пользования жилым помещением», «Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», права и законные интересы соседей, а также иные правила, установленные действующим законодательством.

3.1.6. Собственники нежилых помещений в зимнее время обязаны обеспечить безопасность конструкций, выступающих за границы карнизного свеса, произвести установку защитных экранов,

настилов, навесов для предупреждения повреждения конструкций при сбрасывании снега, наледи, сбивании сосулек с кровли дома. По мере накопления снега и наледи на козырьках входных групп, балконов производить их очистку от снега и наледи, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

3.1.7. Собственники нежилых помещений самостоятельно за свой счет осуществляют содержание территории, прилегающей к нежилому помещению.

3.1.8. В случае приобретения электробытовых приборов мощностью более, чем предусмотрено проектной документацией многоквартирного дома, согласовывать с Исполнителем возможность их установки и подключения к сетям. В целях предотвращения аварийных ситуаций, связанных с увеличением мощности эксплуатируемых жителями многоквартирного дома бытовых приборов, установить автоматические выключатели для защиты однофазных нагрузок помещения от повышения напряжения в электросети выше нормы, токов короткого замыкания, а также токов перегрузки. В целях обеспечения безопасности лиц, проживающих в МКД, и принадлежащего им имущества, монтаж, подключение и пуск в эксплуатацию указанных автоматических выключателей производить только аттестованным персоналом.

3.1.9. Исполнять требования, указанные в предписании (уведомлении) по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.1.10. Не содержать на балконах (лоджиях) животных, птиц, пчел и т.п. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных. Не выгуливать животных на детских площадках.

2.1.11. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерных сетей, оборудования или конструкций МКД, загрязнению территории возле дома.

3.1.12. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и местах общего пользования в МКД, немедленно принимать возможные меры к их устранению, к предотвращению ущерба и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю.

3.1.13. Своевременно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, и полностью вносить плату по настоящему договору, и плату за прочие работы, выполненные на основании решения общего собрания собственников помещений, на условиях, установленных настоящим договором.

3.1.14. Допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время работников Исполнителя, организаций, связанных с техническим обслуживанием общего имущества, предоставлением коммунальных услуг, либо иных лиц, уполномоченных для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.1.15. Извещать Исполнителя в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих в случае, если помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире граждан, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Собственник помещения обязан произвести оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем с даты последнего акта о количестве проживающих.

3.1.16. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета (ИПУ) коммунальных услуг. Обеспечить сохранность пломб на ИПУ и в местах их подключения.

3.1.17. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 24-е число текущего месяца и передавать, в указанный срок, Исполнителю (при условии заключения договора Исполнителем с ресурсоснабжающей организацией на приобретение соответствующего коммунального ресурса), в ресурсоснабжающую организацию – в случае прямых договорных отношений собственников с ресурсоснабжающей организацией.

3.1.18. При эксплуатации нежилых помещений хранить материальные ценности на полках или подтоварниках, на расстоянии не ниже 30 см от пола, 50 см от электроламп, 1 м от отопительных приборов. Не допускается хранение материальных ценностей на полу, вблизи труб водопровода, канализации, отопления. В случае неисполнения указанных условий Исполнитель ответственности за возникший ущерб не несет.

3.2. Исполнитель обязуется:

3.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенном в Приложении № 2, в зависимости от фактического состояния общего имущества, как самостоятельно, так и с привлечением иных лиц.

3.2.2. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.

3.2.3. Производить расчет и представлять платежные документы для оплаты услуг (работ) по настоящему договору не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим.

Исполнитель размещает платежные документы в системе. Для собственников жилых помещений и нежилых (при оборудовании почтовыми ящиками) платежные документы в бумажном варианте размещаются в почтовых ящиках. Собственникам нежилых помещений подавших заявление платежные документы направляются по указанной в заявлении электронной почте.

3.2.4. Обеспечить хранение переданной Исполнителю технической и иной документации по МКД.

3.2.5. Рассматривать письменные заявления, обращения и предоставлять запрашиваемую информацию в сроки, установленные действующим законодательством.

3.2.6. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийно-диспетчерских служб путем размещения объявлений в подъездах, на сайте, на платежных документах.

3.2.7. Информировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества и необходимости проведения работ (не предусмотренных настоящим договором, но проведение, которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания и сохранности имущества Собственников) путем размещения уведомления на входных группах, либо на платежных документах, на сайте.

3.2.8. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию.

3.2.9. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг в случае заключения Исполнителем договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.2.10. Организовать и вести прием собственников и иных потребителей по вопросам, касающимся управления в установленные часы приема.

3.2.11. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора в порядке, объеме и в срок, установленный действующим законодательством.

3.2.12. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников, взыскание задолженности по платежам, пени, пр.

3.2.13. Готовить предложения по проведению капитального ремонта, информировать Собственника о необходимости его проведения.

3.2.14. Вести и хранить техническую, а также исполнительную и иную документацию на МКД, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.2.15. В случае выявления факта незаконной перепланировки и переустройства в помещении Собственника информировать муниципальные и надзорные органы.

3.2.16. Осуществлять страхование лифтов МКД.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Требовать от Исполнителя исполнения обязанностей по настоящему договору.

4.1.2. Получать от Исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в сроки, установленные нормативными актами, действующими на момент обращения.

4.1.3. Требовать от Исполнителя, в части взятых им обязательств, устранения дефектов и неисправностей, проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.4. Контролировать через уполномоченное общим собранием собственников лицо качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников и коммунальных услуг.

4.1.5. Получать от Исполнителя справки и иные документы, относящиеся к его компетенции, в сроки, установленные законодательством.

4.1.6. Требовать изменения размера платы в случае неоказания услуг и/или невыполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.7. Требовать от Исполнителя ежегодного отчета о выполнении настоящего договора.

4.1.8. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг

гражданам», утвержденными Правительством Российской Федерации, за исключением случаев нахождения собственников на прямых договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

4.1.9. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера платы за коммунальные услуги, рассчитываемой исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов и в порядке, установленных Правилами № 354, за исключением случаев нахождения собственников на прямых договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

4.1.10. Взаимодействовать с Исполнителем по вопросам контроля исполнения настоящего договора через председателя СМКД, в соответствии с полномочиями, оформленными согласно Жилищному кодексу РФ, либо через иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений в МКД, из числа собственников.

4.1.11. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Исполнитель имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять очередность, сроки, объем, способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников, а также привлекать сторонние организации к выполнению всего комплекса или отдельных работ по настоящему договору.

4.2.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в Приложении № 2, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба имуществу Собственников, и в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, Роспотребнадзора и др.).

4.2.3. Выдавать предписания (уведомления) Собственникам и пользователям помещений в МКД об устранении выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

4.2.4. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

4.2.5. Требовать от Собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.6. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной и горячей воды, электрической энергии, составлять акт об установлении количества таких граждан.

4.2.7. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

4.2.8. Использовать помещения, входящие в состав общего имущества, для размещения соответствующих технических служб и оборудования, необходимых для осуществления обслуживания общего имущества собственников МКД.

4.2.9. Требовать доступа в помещение Собственника в заранее согласованное с ним время для проведения работ в отношении общего имущества, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время) и проведения ремонтных работ.

4.2.10. Оказывать Собственникам на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Исполнителя и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет платы по настоящему договору и оплачиваются Собственником дополнительно по договорной цене.

4.2.11. Производить приостановление или ограничение в подаче электрической энергии и горячей воды собственникам при их несвоевременной оплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Исполнителя.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Минимальным перечнем работ и услуг по содержанию и иными требованиями законодательства.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД в месяц рассчитывается как произведение общей площади помещения и размера платы за 1 кв. метр в месяц, и включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД (в размере 18%), по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а так же затраты на истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих свои обязательства по оплате.

5.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД по настоящему договору устанавливается в размере, обеспечивающем выполнение минимального перечня работ в соответствии с Постановлением Правительства № 290 от 03.04.2013г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

5.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества подлежит изменению только по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

5.5. Размер платы за содержание помещения и плата за дополнительные услуги, оказываемые на основании решения собственников помещений, устанавливается на срок не менее одного года с момента утверждения данной платы на общем собрании собственников помещений и индексируется в порядке, установленном пунктом 5.6. Договора.

5.6. Размер платы за содержание помещения и плата за дополнительные услуги, оказываемые на основании решения собственников помещений, подлежит ежегодной индексации в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого федеральным органом исполнительной власти, осуществляющей функции по формированию статистической информации.

В указанных случаях Исполнитель доводит до сведения Собственника размер платы, проиндексированный на соответствующий год оказания услуг, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание, направляемого Собственнику для оплаты, размещения объявления на информационной доске, расположенной на первом этаже многоквартирного дома или путем размещения на официальном сайте Исполнителя. При этом ежегодное оформление данных изменений размера платы за содержание помещения решениями общих собраний собственниками не требуется.

5.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов (объединенная счет-квитанция, счет-фактура, счет, или иные документы, не противоречащие требованиям действующего законодательства).

5.8. Оплата за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами вносится непосредственно организации, оказывающей данную услугу.

5.9. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных настоящим договором работ (услуг), Собственники обязаны утвердить на общем собрании необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Исполнителя и оплачивают их дополнительно. Оплата в данном случае производится Собственниками в соответствии с квитанцией, ежемесячно выставляемой управляющей организацией, в которую включены сведения о стоимости указанных работ (услуг).

5.10. Неиспользование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы за управление, за содержание и ремонт общего имущества в МКД, за отопление, за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

5.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.12. В случае установления факта нарушения условий настоящего договора, зафиксированного в акте, составленном с участием обеих сторон настоящего договора, перерасчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества производится исходя из стоимости конкретной услуги (работы), кроме функции управления.

5.13. Размер платы за коммунальные услуги определяется и рассчитывается в соответствии с Правилами № 354.

5.14. При изменении тарифов, нормативов на коммунальные услуги Исполнитель производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор, за исключением случая нахождения собственников на прямых договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

5.15. Индивидуальные (поквартирные приборы учета) могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные ресурсы, если они установлены в

строгом соответствии с техническими условиями, выданными Исполнителем или ресурсоснабжающей организацией, и приняты в эксплуатацию.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Собственников:

6.1.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.1.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.1.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении, а так же за последствия невыполнения предписаний (уведомлений) Исполнителя в отношении общего имущества и иного неисправного имущества.

6.2. Ответственность Исполнителя:

6.2.1. Исполнитель несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств, в границах эксплуатационной ответственности, установленных действующим законодательством.

6.2.2. Исполнитель несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

6.3. Условия освобождения от ответственности:

6.3.1. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственников, а Собственники не отвечают по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по поручению Собственников.

6.3.2. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает ущерб, убытки, если они возникли в результате:

- действий (бездействий) Собственника и (или) лиц, проживающих в помещениях Собственника;

- использованием Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- неисполнением Собственником своих обязанностей, установленных законодательством и настоящим Договором;

- аварий, затоплений, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, не предоставление доступа к инженерным коммуникациям, невыполнение предписаний Исполнителя, не обеспечение требований действующих нормативных актов при проведении работ и пр.).

- работ по переустройству и (или) переоборудованию помещения без согласования с органами местного самоуправления.

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

- в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.3.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

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

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРИЁМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

7.1. Собственники в целях взаимодействия с Исполнителем по вопросам исполнения условий договора и приёмки выполненных Исполнителем работ и оказанных услуг избирают на общем собрании собственников помещений в доме Совет дома и председателя Совета дома.

7.2. Собственники, а также уполномоченные ими лица проверяют объемы, качество и периодичность выполнения работ и оказания услуг, не вмешиваясь в процесс производства работ,

требуют от Исполнителя устранения выявленных дефектов, проверяют полноту и своевременность их устранения.

7.3. Оказание услуг и выполнение работ подтверждается ежеквартально, с учетом наличия либо отсутствия претензий собственников по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего квартала. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, оказанных услуг, составленных исполнителем по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр.

7.4. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке председателем совета МКД или уполномоченными лицами, о чем составляется акт по форме утвержденной Минстроем России (далее – акт приемки).

7.5. Ежеквартально акт приемки составляется Управляющей организацией и направляется председателю совета МКД или уполномоченному лицу или любому собственнику в случае, если такое лицо не определено, для подписания. В случае отказа от его подписания, указанными лицами направляется в адрес Управляющей организации письменное обоснование причин такого отказа с приложением подтверждающих документов (актов предоставления услуг, выполнения работ ненадлежащего качества).

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, будут решаться путем переговоров с соблюдением претензионного порядка урегулирования споров.

8.2. Исполнитель обязуется рассматривать претензии в срок, не превышающий 10 календарных дней с даты получения претензии.

8.3. В случае, если стороны не пришли к соглашению путем переговоров, споры по договору могут передаваться на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка разрешения спора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор считается заключенным (подписанным) с момента его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в МКД, указанном в п. 1.1. договора, на 5 лет.

9.2. Дополнение настоящего договора возможно на основании решения общего собрания собственников.

9.3. Изменение и (или) расторжение договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9.5. Досрочное расторжение настоящего договора осуществляется в порядке и по основаниям, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством.

9.6. 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, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, при условии оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

9.7. Исполнитель после прекращения договора управления многоквартирным домом обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.8. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, при этом обязательства по оплате действуют до их исполнения в соответствии с действующим законодательством.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один экземпляр для Исполнителя, второй для Собственников помещений.

10.2. Обязательство Исполнителя по доведению до собственников помещений предложения о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному собственниками лицу, а при его отсутствии, либо отказе от получения, вывешены на информационных стендах.

10.3. До установления границ и размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержание придомовой территории осуществляется исходя из объема финансирования указанной услуги.

10.4. Содержание имущества, не включенного в состав общедомового имущества, осуществляется на основании заключенного Собственником отдельного договора за дополнительную плату.

10.5. Настоящий договор не регулирует отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

10.6. Настоящий Договор является договором смешанного типа с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

10.7. Местом исполнения настоящего договора является место расположения многоквартирного дома.

Приложения:

1. Состав общего имущество многоквартирного дома
2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, дополнительных услуг, оказываемых исполнителем
3. Правила пользования помещениями в многоквартирном доме

«Исполнитель»

ООО «Домоуправ-Курган»

ИНН 4500015250 / КПП 450001001

Юридический адрес: Курганская область, г. Курган, 16-й микрорайон, д.12, помещение 1

Почтовый адрес: 454001, Челябинская область, г. Челябинск, ул. 40-летия Победы, д.55, помещение 4

Р/с 40702810772000077853

ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК

К/с 30101810790000000000000000000000

БИК 047501602

Директор  Худа Е.В.

м.п.

«Собственники»

ООО СЗ «Домострой»

640018, г. Курган, ул. К.Маркса, дом 76/1, помещение 78

ИНН 7445030926 КПП: 450001001

ОГРН 1067445031631

р/с 40702810572330009306

ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597

ПАО СБЕРБАНК

Директор  Белозерцева О.Ю.

м.п.

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: 16 мкрн, д.12/2, город Курган, Курганская область, Российская Федерация
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 45:25:020307:993
3. Серия, тип постройки:
4. Год постройки 2024
5. Степень износа по данным государственного технического учета - нет
6. Степень фактического износа - нет
7. Год последнего капитального ремонта - нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет
9. Количество этажей - 3
10. Наличие подвала - да
11. Наличие цокольного этажа – нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир –50
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - нет
18. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 3 598,00 кв. м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 2300,1 кв.м.
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) –0 кв.м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 1297,9 кв.м.
19. Количество лестниц – 3
20. Уборочная площадь лестниц –199,9 кв.м.
21. Уборочная площадь общих коридоров – 161,6 кв.м.
22. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 936,4 кв.м.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Монолитная железобетонная плита	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Полнотелый кирпич, ж/б панели	хорошее
3. Перегородки	Пустотный керамический камень, кирпич	хорошее
4. Перекрытия	Железобетонные	хорошее
чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	Техноэласт	хорошее
6. Полы	Бетонные	хорошее
7. Проемы		
окна	ПВХ	хорошее
двери	Металлические	хорошее
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	Черновая	хорошее

наружная	Декоративная штукатурка	хорошее
полы		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	Предусмотрены, не установлены	
газовые плиты	Имеется возможность подключения	
телефонные сети и оборудование	От городских сетей	хорошее
сети проводного радиовещания	От городских сетей	хорошее
сигнализация	ОПС	хорошее
мусоропровод	Нет	
лифт	Нет	
вентиляция	Есть	хорошее
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Есть	хорошее
холодное водоснабжение	Есть	хорошее
горячее водоснабжение	От индивидуального газового котла	хорошее
водоотведение	Есть	хорошее
газоснабжение	Есть	хорошее
отопление	От индивидуального газового котла	хорошее
калориферы	Нет	
АГВ	Нет	
общедомовые приборы учета:		
тепла	Нет	
воды	Есть	хорошее
электроэнергии	Есть	хорошее
11. Крыльца	Есть	хорошее

«Исполнитель»

ООО «Домоуправ-Курган»

Директор  Худа Е.В.



«Собственник»

ООО СЗ «Домострой»

Директор  Белозерцева О.Ю.



ПЕРЕЧЕНЬ

**обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества,
управлению многоквартирным домом, расположенном
по адресу: г. Курган, ул. 16-й микрорайон, д. 12/2**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рублей в месяц)
Содержание и текущий ремонт общедомового имущества с индивидуальными техническими характеристиками с учетом минимального перечня работ и услуг, установленного законодательством РФ			
1	Санитарно-гигиеническое содержание помещений, входящих в состав общего имущества		
	Влажное подметание лестничных клеток, тамбуров, коридоров нижних трех этажей	3 раза в неделю	7,31
	Мытье лестничных клеток, тамбуров, коридоров первых этажей	3 раза в неделю	
	Мытье лестничных клеток, тамбуров, коридоров выше первого этажа	1 раз в неделю	
	Влажная протирка перил лестниц, стекол дверей в помещениях общего пользования	1 раз в неделю	
	Влажная протирка отопительных приборов, дверей, пожарных ящиков, почтовых ящиков, этажных щитков в помещениях общего пользования	4 раза в год	
	Мытье окон в помещениях общего пользования	2 раза в год	
	Уборка помещения электрощитовой, помещения водомерного узла	2 раза в год	
	Дератизация и дезинсекция подвалов	4 раза в год	
	Очистка периметра кровли, козырьков от снега, наледи, сбивание сосулек в холодный период года	6 раз в период	
	Очистка кровли, козырьков от мусора и листьев в теплый период года	1 раз в месяц	
	Подметание коридоров кладовых с предварительным увлажнением	1 раз в месяц	
	Очистка досок объявлений	1 раз в неделю	
	Влажная протирка стен, обметание пыли с потолков, протирка пыли с колпаков светильников (на лестничных площадках)	1 раз в год	
2	Содержание придомовой территории		
2.1	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года		9,04
	Уборка придомовой территории (тротуары, проезды, газоны, детские и спортивные площадки, и т.д.) от случайного мусора	5 раз в неделю	
	Уборка контейнерной площадки от случайного мусора	5 раз в неделю	
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю	
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	
	Помывка урн	1 раз в год	
	Стрижка газонов	по мере необходимости, но не реже 3 раз в год	
	Заполнение песочницы песком	1 раз в год	

	Вскапывание песка в песочнице	1 раз в месяц	
	Уход за зелеными насаждениями	по мере необходимости	
	Прочистка ливневой канализации	не реже 1 раза в 6 месяцев	
2.2	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года		
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 3 дня	
	Сдвигание свежеснегавпавшего снега	1 раз в сутки	
	Очистка тротуаров от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда	
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	
	Уборка тротуаров и проездов от снега спецтехникой	по мере необходимости	
	Уборка тротуаров, проездов, газонов, детских и спортивных площадок, отмостки от мусора при отсутствии снегопада	5 раз в неделю	
	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега	по мере необходимости	
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю	
	Уборка контейнерной площадки от случайного мусора, снега и наледи	5 раз в неделю	
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки в дни снегопада	
3	Работы по по проверке состояния несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн, и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2023 № 290, за исключением восстановительных работ (работ по текущему ремонту)		
	Осмотр территории, отмостки; работы по проверке состояния фундамента, подвальных помещений, стен, перекрытий и покрытий, колонн и столбов дома, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, кровли, листниц, перегородок и фасада дома	2 раз в год	0,41
	Регулировка положения и открывания дверей в подвальных помещениях, на выходах на кровлю, на лестничных клетках	4 раза в год	
	Прочистка водоприемной воронки, ревизия дефлекторов	2 раз в год	
	Работы по проверке состояния внутренней отделки, оконных и дверных заполнений, а также полов помещений, относящихся к общедомовому имуществу	2 раза в год	
	Выявление деформаций, нарушений, повреждений; в случае необходимости разработка планов восстановительных работ	по мере выявления	
4	Работы по техническому обслуживанию и проверке состояния оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
4.1	Общедомовое электрооборудование		
	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования (на лестничных клетках, тамбуров, технических помещений)	1 раз в месяц	0,31
	Проверка работоспособности устройств защитного отключения, электрооборудования, в том числе в электрощитах (этажные, в подвале, водомерный узел)	2 раза в год	
	Техническое обслуживание электродвигателей (осмотр, устранение видимых неисправностей), силовых и осветительных установок элементов молнезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, обслуживание трехфазных счетчиков	2 раза в год	

	Проверка заземления оболочки электрокабеля	3 раза в год	
	Замена, ремонт светильников внутреннего, наружного, аварийного освещения	по мере необходимости	
	Замена светодиодных ламп	по мере необходимости	
	Замена выключателей, розеток	по мере необходимости	
	Снятие показаний с общедомовых приборов учета электроэнергии и передача данных в ресурсоснабжающую организацию	12 раз в год	
4.2	Техническое обслуживание и проверка состояния общедомовой вентиляции		0,45
	Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в общеобменной системе вентиляции	2 раза в год	
	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах, их прочистка в случае засора	1 раза в год	
4.3	Пожарная сигнализация		0,39
	Техническое обслуживание системы противопожарной защиты, в том числе автоматической пожарной сигнализации, оповещения управления эвакуацией людей при пожаре	1 раз в месяц	
	Контроль и обеспечение исправного состояния системы противопожарной защиты, в том числе автоматической пожарной сигнализации, оповещения управления эвакуацией людей при пожаре	постоянно	
4.4	Системы холодного водоснабжения, система водоотведения		0,93
	Осмотр оборудования систем холодного водоснабжения, водоотведения	2 раза в год	
	Проверка работоспособности водозапорной арматуры приборов учета воды, прочистка канализационного лежачка, регулировка и техническое обслуживание оборудования систем, контроль состояния контрольно-измерительных приборов, герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов, проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	
	Замена, ревизия запорно-регулирующей арматуры, очистка фильтров в технических помещениях	по мере необходимости	
	Промывка участка водопровода	2 раза в год	
	Снятие показаний с общедомовых приборов учета водоснабжения и передача данных в ресурсоснабжающую организацию	12 раз в год	
	Внешний осмотр, проверка общего технического состояния насосной станции, устранение видимых неисправностей, проверка работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов для ХВС	2 раза в неделю	
	Осмотр насосов, осмотр мембранных баков, находящихся под давлением для ХВС, устранение неисправностей	1 раз в месяц	
4.5	Система внутреннего газового оборудования		1,24
	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования	1 раз в месяц	
	Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений	по мере необходимости	
	Организация проведения работ по устранению неисправностей на внутридомовом газопроводе	по мере необходимости	
	Техническое обслуживание внутридомового газопровода	1 раз в квартал	

5	Восстановительные работы в отношении общего имущества в многоквартирном доме (текущий ремонт)		
	Восстановительные работы в отношении отдельных участков просевшей отмостки: устранение трещин между цоколем и отмосткой	в течении года	3,76
	Мелкий ремонт несущих кровельных водоотводящих устройств, осадочных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	по мере необходимости	
	Восстановительные работы в отношении оконных и дверных заполнений, фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме: смена и ремонт замков, ручек, частичное восстановление оконного остекления	по мере необходимости	
	Восстановительные работы в отношении отдельных конструктивных элементов дома: восстановление отдельных элементов плиточного покрытия, потолочного покрытия, частичная окраска рамп, входных дверей	по мере необходимости	
	Восстановительные работы в отношении насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, оборудования противопожарной защиты	по мере необходимости	
	Мелкий ремонт оборудования и водоразборных приборов: замена и (или) ремонт кранов, штуцеров, прокладок автовоздушника, относящихся к общему имуществу в дома	по мере необходимости	
	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости	
	Мелкий ремонт элементов электроснабжения, изоляция проводов, цепей заземления	по мере необходимости	
	Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир; замена или ремонт вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели) и (или) светильников	по мере необходимости	
	Мелкий ремонт и покраска отдельных участков и ограждений, оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год	
	Очистка, покраска и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе детских площадок)	1 раз в год	
	Устранение незначительных нарушений в элементах благоустройства и покраска их отдельных элементов, в том числе малых архитектурных форм (сфер-ограничителей, урн, вазонов)	1 раз в год	
6	Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов, крупногабаритных отходов		
	Организация и содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов	постоянно	0,29
	Организация и содержание мест (площадок) накопления крупногабаритных отходов	постоянно	
7	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	0,80
8	Управление многоквартирным домом		
	Ведение документации многоквартирно дома: прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, их актуализация и восстановление	рабочие дни	5,47

<p>Организация общих собраний собственников помещений: подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в доме, уведомление собственников помещений в доме о проведении собрания; обеспечение ознакомления собственников помещений с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; регистрация участников собрания; документальное оформление решений, принятых собранием; доведение до сведения собственников помещений решений, принятых на собрании</p>	
<p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем работ и услуг, утвержденным решением собрания, в том числе: определение способа оказания услуг и выполнения работ; подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в дома</p>	
<p>Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам помещений в доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем</p>	
<p>Сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в доме, а также о лицах, использующих общее имущество в доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в доме), с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных</p>	
<p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей; оформление платежных документов и направление их собственникам помещений в доме; организация сбора платежей и заключение договоров с банками на прием платежей; осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы в целях обеспечения предоставления собственникам помещений в доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме</p>	
<p>Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ</p>	
<p>Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме</p>	
<p>Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества</p>	

	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом		
	Разработка плана восстановительных работ		
ИТОГО размер платы за содержание и текущий ремонт помещения по минимальному перечню работ с индивидуальными техническими характеристиками:			30,40
Дополнительные платные услуги			
9	Содержание ограждения, ворот	1 раз в месяц	5,00
	Осмотр и техническое обслуживание автоматики распашных ворот (блоки управления воротами, приводы ворот, кронштейнов крепления, фотобарьеров, распределительных коробок, кабелей, буферов безопасности, сигнальных ламп и т.д.)		
10	Система видеонаблюдения:	1 раз в месяц	7,60
	Техническое обслуживание сетевого программно-аппаратного комплекса, предназначенного для организации видеоконтроля за прилегающей территорией жилого дома		
	Замена комплектующих и узлов (в зависимости от их износа и технического состояния). Ремонт вышедшего из строя оборудования (в случае технической возможности)	по мере необходимости	
	Осмотр кабельных линий и их креплений	1 раз в месяц	
ИТОГО размер платы за дополнительные платные услуги:			12,60



Исполнитель
 Директор ООО "Домоуправ-Курган"
 Худа Е.В.



Собственник
 Директор ООО "СЗ "Домострой"
 Белозерцева О.Ю.

Правила пользования помещениями в многоквартирном доме

1. Основные понятия

Правила – настоящие Правила пользования помещениями в многоквартирных жилых домах, (далее – «Жилые дома») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами.

2. Пользование жилыми и нежилыми помещениями

- 2.1. Правила пользования распространяются на всех Проживающих в многоквартирном доме (собственник, родственники, арендатор, служащие, гости или приглашенные).
- 2.2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Приказом Минстроя РФ.
- 2.3. Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания.
- 2.4. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.
- 2.5. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.
- 2.6. Домашних животных можно выгуливать на поводке в строго определенных для этого местах.
- 2.7. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории должны немедленно убирать за ними экскременты.
- 2.8. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.
- 2.9. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.
- 2.10. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.
- 2.11. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.
- 2.12. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для проживающих в нижерасположенных помещениях.
- 2.13. Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии.
- 2.14. Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.
- 2.15. Запрещается сбрасывать пепел и окурки при курении из окон, с балконов и лоджий.
- 2.16. Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.
- 2.17. **Порядок переустройства помещений в Жилом доме:**
 - 2.17.1. Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Исполнителя.
 - 2.17.2. **Запрещается производство работ:**
 - в воскресные и праздничные нерабочие дни;
 - сопряженных с шумом, ранее 9.00 и заканчивать их позднее 19.00 часов;
 - с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
 - без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
 - с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
 - с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.
 - 2.17.3. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Исполнителем, подает об этом заявку за 10 дней до начала ремонта.
 - 2.17.4. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.
- 2.18. Уровень шума внутри помещений не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих. С 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.
- 2.19. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

2.20. В случае невозможности проведения Исполнителем профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несет всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью 3-х лиц.

2.21. Проживающие обязаны исполнять предписания, выданные Исполнителем в связи с обнаружением фактов нарушения требований действующего жилищного законодательства.

3. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме

3.1. Проживающим запрещается:

- использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.;

- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты;

- загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;

- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей;

- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

3.2. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях не разрешено.

3.3. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования.

3.4. Разрешается вывешивать объявления только в местах определенных Исполнителем.

3.5. Парковка транспортных средств производится в специально отведенных для этой цели местах. Не допускается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.

3.6. Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.

3.7. Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования с Исполнителем.

3.8. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

3.9. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей.

3.10. Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно.

3.11. Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

4. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

4.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом Исполнителю.

4.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Исполнителем, так и самим проживающим по согласованию сторон.

4.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

4.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода; если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Исполнителя;

- принять меры, чтобы вода не проникла в другие помещения;

- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;

- не производить самостоятельно ремонтные работы.

4.3.2. Затопление помещения извне:

Установить источник затопления:

- если это крыша – необходимо уведомить об этом Исполнителя и предохранить вещи от порчи;

- если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Исполнителем.

4.3.3. Неисправность электросети:

- при наличии возможности установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;

- уведомите Исполнителя;
 - если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.
- 4.4. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:**
- не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
 - не оставляйте автомобили открытыми;
 - старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;
 - не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
 - не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт милиции;
 - при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам полиции (участковому).

4.5. По всем вопросам, возникающим у Проживающего необходимо обратиться к Исполнителю.

5. Ответственность за несоблюдение Правил

5.1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Исполнителя в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Исполнителя.

5.2. Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, 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 и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.3. В случае несоблюдения Правил проживания Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

· уведомите Исполнителя;

· если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

4.4. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:

· не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;

· не оставляйте автомобили открытыми;

· старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;

· не храните ценные вещи на балконе или лоджии;

· не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт милиции;

· при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам полиции (участковому).

4.5. По всем вопросам, возникающим у Проживающего необходимо обратиться к Исполнителю.

5. Ответственность за несоблюдение Правил

5.1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Исполнителя в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Исполнителя.

5.2. Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, 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 и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.3. В случае несоблюдения Правил проживания Проживающим, не являющимся собственником данного помещения и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

Исполнитель

Директор ООО "Домоуправ-Курган"

Худа Е.В.

Собственник

Директор ООО "СЗ "Домострой"

Белозерцева О.Ю.

