ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1/В5

г. Рязань

«01» октября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Зеленый сад – Мой дом» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Прокопова Бориса Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники квартир, расположенных в многоквартирном доме по адресу: г. Рязань, ул. Васильевская, д. 5, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования гражданами и юридическими лицами помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общедомового имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг на содержание общедомового имущества, а также оказание дополнительных услуг (Приложение №4).

1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности квартирой. Собственник несет бремя содержания данной квартиры и общего имущества в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законом. Лицо, принявшее по акту приема-передачи квартиру от застройщика, имеет права и несет обязанности тождественные собственнику квартиры.

1.3. Управляющая организация (управляющая компания) – организация, уполномоченная настоящим договором на выполнение функций по управлению, обслуживанию домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.4. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг).

В отношениях с исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.5. Члены семьи Собственника имеют право пользования жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника обязаны использовать указанное жилое помещение по назначению, обеспечивая его чистоту и сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником, имеет права, несет ответственность и обязанности в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии п.4 ст.162 Жилищного кодекса РФ.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общедомового имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами г.Рязани и Рязанской области.

1.8. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы приведена на официальном сайте в сети интернет по адресу: https://www.uk.green-garden.ru/
1.9. Собственник согласен на получение информации от Управляющей организации с помощью sms-оповещения на контактный телефон или сообщения на e-mail, указанные в Договоре.
1.10. Направление Управляющей организацией документов в адрес Собственника по электронной почте (e-mail), указанной Собственником в настоящем Договоре, является надлежащим способом уведомления Собственника по вопросам связанным с исполнением Договора.
1.11. Логин и пароль выдаваемые для личного кабинета на сайте Управляющей организации являются простой электронной подписью собственника. Простая электронная подпись является подтверждением волеизъявления собственника в случае проведения общего собрания собственников в специальном разделе на сайте Управляющей организации.
1.12. Надлежащим уведомлением Собственников помещений о сроках проведедения собрания, наличии задолженности по оплате услуг и других вопросах, связанных с содержанием и обслуживанием дома, считается размещение объявлений на информационных стендах дома, сайте Управляющей компании, рассылке смс-уведомлений, направления информации по электронной почте (e-mail), указанной Собственником в настоящем Договоре, а также оповещение посредством телефонной связи.
1.13. Подпись Собственника в Приложении № 10 к настоящему договору является основанием считать данный договор заключенным. Указанное приложение является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Васильевская, д. 5, предоставлять коммунальные услуги на содержание общедомового имущества Собственнику помещения, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
2.2 Технические и эксплуатационные характеристики указанного многоквартирного дома.
2.2.1. Адрес многоквартирного дома: г. Рязань, ул. Васильевская, д. 5;
2.2.2. Серия, тип постройки – многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями;
2.2.3. Годы постройки – 2019г.;
2.2.4. Этажность – 20-25;
2.2.5. Количество квартир – 304;
2.2.6. Общая площадь с учетом летних помещений – 29 987 м2;
2.2.7. Общая площадь жилых помещений без учета летних – 18 669,7 м2;
2.2.8. Количество нежилых помещений – 258 ;
2.2.9. Общая площадь нежилых помещений – 5 010,1 м2;
2.2.10. Степень износа по данным государственного технического учета – 0%;
2.2.11. Год последнего комплексного капитального ремонта – отсутствует;
2.2.12. Правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу – отсутствует;
2.2.13. Правовой акт о признании дома ветхим – отсутствует;
2.2.14. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 21 290 м2, в том числе площадь застройки 1 865 м2;
2.2.15. Кадастровый номер земельного участка – 62:29:0110005:89.

2.3. Передача прав на управление Домом не влечет перехода прав собственности или прав использования, распоряжения, владения на помещения в Доме и на объекты общего имущества, за исключением случаев наделения такими правами и полномочиями Управляющую организацию на основании решения общего собрания собственников.
2.4. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом разграничения между Управляющей организацией и Собственником, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
2.5. Существенными условиями настоящего договора являются положения определяющие:
- состав общего имущества Дома;
- перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома и порядок его изменения;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

3.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязуется:
3.1.1. Управляющая организация обязана приступить к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом.
3.1.2. Обеспечивать содержание общедомового имущества, включающего многоквартирный дом с инженерным оборудованием и придомовой территорией с элементами благоустройства, в соответствии с требованиями законодательства Российский Федерации (в том числе с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов), действующих Правил содержания имущества в многоквартирном доме, с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа, технического состояния общего имущества, и фактически полученных средств от Собственника.
3.1.3. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц оказывать и выполнять следующие услуги и работы:
- по благоустройству и обеспечению санитарного состояния жилого дома и придомовой территории, в т.ч. услуги по уборке мест общего пользования и придомовой территории, содержанию и освещению мест общего пользования; электроснабжению и теплоснабжению мест общего пользования; дезинфекции и дератизации; озеленению; соблюдению мер пожарной безопасности;
- по ремонту конструктивных элементов жилого дома, в т.ч. мероприятия по обеспечению сохранности жилищного фонда: профилактический ремонт, подготовка жилищного фонда к зимнему периоду, технические осмотры и текущий ремонт конструктивных элементов здания (фасада, крыши и/или кровли), межэтажных лестничных клеток, лестниц, чердачных помещений, технических подвалов, мусоросборных камер и др. конструктивных элементов здания;
- по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования, в т.ч. услуги по профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту лифтов, оборудования индивидуального теплового пункта (при наличии), систем водоснабжения (ХВС, ГВС), канализации, водоотводящих устройств, отопления, электроснабжения, вентиляции и др. инженерного оборудования жилого дома;
прочие общие эксплуатационные услуги, в т.ч. страхование имущества, а также отдельных категорий работников; мероприятия по ремонту сооружений,

оборудования, инвентаря и т.д., обеспечивающих надлежащую эксплуатацию жилищного фонда.

3.1.4. Заключать по поручению и по выбору Управляющей организации за счет Собственника договоры с организациями, предоставляющими услуги по охране; по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа в подъезды (домофоны); по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет), по монтажу и обслуживанию системы видеонаблюдения.

3.1.5. По обоюдному согласию Сторон, заключать с Собственником договоры на оказание услуг по ремонту и сервисному обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, работа или состояние которого не оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома. Эти услуги оплачиваются Собственником дополнительно, по согласованной Сторонами цене.

3.1.6. По обоюдному согласию Сторон за дополнительную плату заключать с Собственником договоры на оказание услуг по ремонту жилого помещения Собственника, монтажу оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника и на другие услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей компании и действующему законодательству.

3.1.7. Выдавать Собственнику и иным лицам, действующим по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, копии выписок из финансового лицевого счета, документы об отсутствии у Собственника задолженностей по платежам за ЖКУ, иные предусмотренные действующим законодательством документы. Порядок предоставления документов и сведений Управляющей компанией предусмотрен Приложением №7 к Договору.

3.1.8. Организовать сбор денежных средств и начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.9. Проинформировать в письменной форме Собственника об изменении порядка расчетов, размера платы, нормативов потребления и тарифов за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома; за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором, не позднее, чем за 1 (один) месяц до дня изменения тарифов и/или нормативов потребления.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.11. Информировать Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг в недостаточном объеме в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения

соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.13. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором, и обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия качества услуг обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащего Собственнику помещения, в сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.15. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций:

3.1.15.1. Создающих угрозу жизни и здоровью граждан – немедленно с момента поступления соответствующей заявки по телефону;

3.1.15.2. Залив, засор стояка канализации, отключение электричества и пр. ситуации, подлежащие экстренному устранению – в течение 40 минут, с момента поступления заявки по телефону;

3.1.15.3. Остановка лифтов - в течение 40 минут, с момента поступления заявки по телефону.

3.1.16. На основании заявки Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещения Собственника в течение одного рабочего дня, с момента поступления заявки.

3.1.17. В случае возникновения необходимости проведения профилактического обслуживания и/или ремонта общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в помещении Собственника и/или проходящих через помещение Собственника, не менее чем за 3 (Три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение, путем направления ему письменного уведомления о проведении работ внутри помещения.

3.1.18. Вести и хранить техническую документацию по многоквартирному дому, полученную от заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о состоянии дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.19. Соблюдать требования нормативных документов, установленных для видов деятельности, осуществляемых Управляющей компанией в рамках настоящего Договора, получать предусмотренные законодательством лицензии и иные разрешения.

3.1.20. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Управляющей организации, ставящих под угрозу сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.1.21. При осуществлении прав и исполнении обязанностей, вытекающих из Договора, действовать добросовестно и наилучшим, для соблюдения интересов Собственника, способом.
3.1.22. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении обязательств по Договору за истекший календарный год по истечению первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договор, путём размещения на сайте управляющей организации в сети интернет по адресу: https://www.uk.green-garden.ru/ и на официальном сайте, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.
3.2 Собственник обязуется:
3.2.1. Заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг и вывоз твердых бытовых отходов. Производить оплату за коммунальные услуги и вывоз твердых бытовых отходов непосредственно в ресурсоснабжающие организации и организации ответственные за вывоз твердых бытовых отходов.
3.2.1. Своевременно оплачивать Управляющей организации услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества, включающие в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общедомового имущества многоквартирного дома, а также потребленные коммунальные услуги на содержание общедомового имущества и иные услуги, начиная с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения или иного документа дающего право пользоваться жилым или нежилым помещением.
3.2.2. Соблюдать требования настоящего Договора, действующее гражданское и жилищное законодательство, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила предоставления коммунальных услуг гражданам, порядок переустройства помещений в жилых домах, требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства.
3.2.3. На основании п. 1 ст. 30 Жилищного кодекса Российской федерации, осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.
3.2.4. В соответствии с п. 4 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, поддерживать помещение Собственника в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы соседей.
3.2.5. В соответствии с п. 3 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, нести бремя содержания помещения Собственника и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.
3.2.6. В соответствии с п. 1 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общедомового имущества многоквартирного дома, в размере, исходя из площади жилого помещения Собственника, а так же плату за коммунальные и иные услуги в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.
3.2.7. В соответствии с п. 11 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, неиспользование Собственником и/или уполномоченными Собственником лицами помещения в многоквартирном доме, не освобождает Собственника от обязанности своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению

многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общедомового имущества многоквартирного дома, в размере, исходя из общей площади жилого помещения.
3.2.8. Соблюдать следующие требования, а также Правила проживания в многоквартирном доме Приложение №6 к Договору:
- содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;
- не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а в случае возникновения аварийной ситуации, предоставить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре. Не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
- не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены и в местах общего пользования;
- не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу многоквартирного дома;
- при содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно – эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;
- не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- производить мероприятия по переустройству помещения (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим законодательством только после письменного уведомления Управляющей организация;
- в случае проведения мероприятий по переустройству помещения (перепланировке помещения, переоборудовании помещения, реконструктивным работам), предоставить Управляющей организация в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения Собственника;
- в соответствии с требованиями утвержденного органами местного самоуправления порядка переустройства помещений в жилых домах, получить в установленном порядке разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ в жилом доме;
- не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения;
- не проводить перенос инженерных сетей и мероприятия по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей);
- не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления

всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);
- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией; не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления (установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования Управляющей организацией;
не устанавливать приборы кондиционирования на фасаде многоквартирного дома, установка возможна только при наличии письменного согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на фасаде многоквартирного дома, чердачных помещениях или на техническом этаже. Установка телевизионных и иных приемо-передающих антенн на крыше многоквартирного дома возможна только при наличии письменного согласования с Управляющей организацией;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей организация;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- в случае установки коробов закрывающих доступ к сантехническим коммуникациям, установить в таких коробах люки размером 60х60см для возможности произвести осмотр инженерных сетей.
3.2.9. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести, вызванные данными мероприятиями, дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.
3.2.10. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно- коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.
3.2.11. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.
3.2.12. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиеническим и пожарным нормам содержания жилищного фонда).
3.2.13. В случае несоблюдения требований п.3.2.12, оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника складированного в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно счету, выставленному Управляющей организацией.
3.2.14. В заранее согласованное с Собственником время обеспечить доступ представителей Управляющей организации и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) в

принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в жилом помещении Собственника; для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации жилого помещения Собственника и общедомового имущества многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учета и контроля, а в случае возникновения аварийной ситуации – в любое время.

3.2.15. Обеспечивать доступ работников аварийных служб в случае аварийной ситуации принадлежащее Собственнику помещение – в любое время.

3.2.16. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении Собственника путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника самостоятельно, силами Управляющей организации или сторонних организаций.

3.2.17. Своевременно информировать Управляющую организацию о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома, в том числе неисправностях общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в помещении Собственника, путем размещения соответствующей заявки в офисе Управляющей организации либо через сайт Управляющей организации.

3.2.18. Незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в аварийно-диспетчерской службе Управляющей организации.

3.2.19. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме, сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии более 24 часов, в случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении Собственника.

3.2.20. В случае длительного отсутствия Собственника в жилом помещении, самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения.

3.2.21. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении Собственника принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей организации, перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения. Аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника.

3.2.22. Нести ответственность за ущерб, нанесенный имуществу собственника, общедомовому имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

- разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации;
- выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;
- выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей находящихся в помещении Собственника;

- производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.
3.2.23. Оплатить Управляющей организации затраты, связанные с устранением материального ущерба нанесенного Собственником общему имуществу многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами или оценочной независимой организацией.
3.2.24. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней следующие сведения:
- о смене Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении помещения Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права в течение 3 (трех) дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры. Предоставить Управляющему документы, подтверждающие смену Собственника;
- о заключенных договорах найма/аренды.
- о смене ответственного нанимателя/арендатора помещения Собственника;
- о регистрации по месту жительства;
- документы, подтверждающие права Собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением Собственника, на льготы (удостоверение или справку);
- документы о начислении субсидий;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника включая временно проживающих;
- об изменении объёмов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в жилом помещении Собственника потребляющих устройств газо-, водо-, электро-, и теплоснабжение, и другие данные.
3.2.25. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.
3.2.26. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода приборов учета потребления коммунальных услуг в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Собственника.
3.2.29. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам управления многоквартирным домом, в том числе по вопросам выбора нового способа управления и смены Управляющей организации, обязуется письменно уведомить Управляющую организацию проведении такого собрания не позднее, чем за тридцать дней до даты его проведения.
3.2.30. Предоставлять Управляющей организации не реже одного раза в год доступ в принадлежащее Собственнику Помещение для проверки технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и оборудования относящегося к общему имуществу дома. Информация о предстоящих проверках размещается на информационных стендах многоквартирных домов и на официальном сайте Управляющей организации.
3.2.30.1. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в указанные сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента размещения информации.

3.2.30.2. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.
3.2.31. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в Помещение для выполнения необходимых работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
3.2.32. Не менее двух раз в год в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг и состояния инженерных сетей.
3.2.33. В случае аварийной ситуации, незамедлительно предоставлять доступ сотрудникам Управляющей организации для ее устранения.
3.2.34. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения требования предусмотренные действующим законодательством.
3.2.35. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация не несет ответственность перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам Собственника, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию помещения Собственника, а также по искам, связанным с деятельностью Собственника.
4.2. Управляющая организация имеет право:
4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. уступить свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, третьему лицу в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
4.2.2. В случае неисполнения в течение 1 (одного) месяца Собственником обязанностей по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя расходы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома; а также неисполнения обязанностей по оплате коммунальных услуг на содержание общедомового имущества и прочих услуг, взыскивать с Собственника сумму долга и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой, с момента, когда платеж должен был быть произведен с учетом пени в размере, установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки включая фактический день оплаты.
4.2.3. Ежегодно, в случае если собственики до окончания 1 квартала не приняли на общем собрании решение об утверждении новых тарифов на содержание общего имущества и инженерных сетей дома, а также дополнительные услуги, Управляющая организация имеет право, не более 1 раза в год, увеличить указанные тарифы на процент инфляции по итогам предыдущего года в соответствии с данными Росстата.
4.2.4. На период времени, необходимый для согласования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий финансовый год, сохранять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения предыдущего финансового года.
4.2.5. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, включающих в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, подданной Собственником в течение 10 (Десяти) дней по окончании расчетного периода в Управляющую организацию, считать предоставленные

Управляющей организацией в расчетном периоде услуги оказанными и принятыми Собственником в полном объеме.
4.2.6. Осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома; самостоятельно выполнять эти работы; производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности.
4.2.7. В соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, без предварительного уведомления Собственника, приостанавливать предоставление Собственнику коммунальных услуг в случае возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение; возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости из локализации и устранения.
4.2.8. Снимать с себя ответственность за нарушение качества услуг, предусмотренных настоящим Договором, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, либо по вине Собственника или третьих лиц, и не связано с действиями (или бездействием) Управляющей организации.
4.2.9. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом собственников многоквартирного дома, либо собственностью третьих лиц.
4.2.10. В случае отсутствия, на момент передачи многоквартирного дома в управление Управляющей организации, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей организации оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей организацией прав и интересов собственников многоквартирного дома и действующего законодательства.
4.2.11. В случае если плата для формирования резервного фонда накоплений на капитальный ремонт не взимается, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет всех Собственников помещений многоквартирного дома.
4.2.12. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям. При этом ответственность за выполнение обязательств по Договору перед Собственником несет Управляющая организация.
4.2.13. Пользоваться иными правами, предусмотренными действующим законодательством.
4.2.14. Без согласования с Собственниками согласовывать эскизы рекламных и информационных конструкций и разрешать их размещение в местах общего пользования и на ограждающих конструкциях жилого дома, а также устанавливать тарифы за их размещение по своему усмотрению.
4.2.15. Без согласования с Собственниками сдавать в аренду помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на текущий ремонт и содержание общего имущества дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие в соответствии с Уставом Управляющей организации.
4.2.16. Надстраивать, пристраивать за счет собственных средств, к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей организации.

4.2.17. Разрешать размещение сетей провайдеров на платной основе в соответствии с правилами изложенными в Приложении № 9 к данному договору, а также устанавливать тарифы на размещение оборудования по своему усмотрению.
4.2.18. Хранить и обрабатывать биометрические данные собственника.
4.2.19. Организовавать общее собрание собственников с помощью системы ГИС ЖКХ, а также на официальном сайте Управляющей организации в электронной форме.

4.3. Собственник имеет право:

4.3.1. Предъявить Управляющей организации требования к качеству оказанных услуг и выполненных работ по настоящему Договору.
4.3.2. Получать в необходимых объемах предусмотренные настоящим Договором услуги надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья Собственника и не причиняющие вреда его имуществу.
4.3.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и прочих услуг.
4.3.4. Требовать изменения размера платы за услуги и работы, в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме в течение одного месяца после соответствующего нарушения.
4.3.5. Получать от Управляющей организации официальные справки. Справки предоставляются не позднее семи рабочих дней со дня запроса.
4.3.6. Пользоваться иными правами, предусмотренными действующим законодательством.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ, ПОРЯДОК ЕЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

5.1. Цена Договора на момент его подписания включает в себя:
- плату за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общедомового имущества многоквартирного дома;
- плату за коммунальные услуги на содержание общедомового имущества;
- плату за дополнительные услуги;
- тарифы за перечисленные выше услуги указанны в Приложении № 4.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества и инженерных сетей многоквартирного жилого дома для собственников жилых и нежилых помещений за 1 кв. м. общей площади помещения, машиноместа, устанавливается в размере платы, устанавливаемой Администрацией города Рязани для нанимателей жилых помещений по договорам найма для вида жилого фонда: жилой дом со всеми видами благоустройства, с двумя лифтами, без мусоропровода.
5.3. Порядок начисления расходов на общедомовые нужды по коммунальным услугам устанавливается согласно нормативам потребления, устанавливаемым постановлениями и другими законодательными актами Администрации г. Рязани, Рязанской области и РФ. Превышение объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, над объемом, расчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, распределяется между всеми помещениями (жилыми, нежилыми), а также машиноместами пропорционально размеру общей площади каждого помещения (жилыми, нежилыми), а также машиноместа.
5.4. Ежемесячно, до 10 (Десятого) числа месяца следующего за расчетным, Собственник оплачивает услуги, оказываемые Управляющей организацией.
5.5. Платежный документ, представляется Управляющей организацией не позднее 5 (Пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.6. Для доставки платежных документов Собственникам Управляющая организацией имеет право привлечь на основании отдельного договора третье лицо (агента). Стороны договорились, что собственники дают согласие на передачу персональных данных агенту выполняющие функции по доставке платежных документов.
5.7. Стороны договорились, что форма доставки платежного документа собственнику является:
- формирование квитанции в личном кабинете на сайте Управляющей организации;
- направление квитанции на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию жилья на электронную почту (e-mail) Собственника, адрес которой указан в настоящем Договоре;
- при отсутствии технической возможности получения квитанции на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию жилья в личном кабинете, либо на электронную почту (e-mail) указанную в настоящем соглашении, Собственник может получить квитанцию в офисе Управляющей организации.
5.8. За просрочку оплаты услуг, Собственник, по требованию Управляющей организации уплачивает пени в соответствии с действующим законодательством.
5.9. Собственник и иные лица, пользующиеся помещением Собственника на законных основаниях, вносят плату за оказываемые Управляющей организации услуги в соответствии с реквизитами, указываемыми в настоящем договоре.
5.10. Собственник вправе по своему выбору оплачивать Управляющей организации услуги по Договору одним из следующих способов:
- в кассе Управляющей организации;
- в безналичной форме со своего текущего счета в банке;
- в терминалах банка ПАО «Сбербанк России», либо через платежную систему «Сбербанк онлайн»;
5.11. Собственник вправе поручать другим лицам внесение платы за услуги по Договору в порядке, предусмотренном Договором.
5.12. Неисользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору.
5.13. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно проводимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.
5.14. 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.
5.15. Услуги Управляющей организации, непредусмотренные настоящим Договором, оказываются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.
5.16. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Управляющей организацией по Договору, без подписания Актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде и считать факт оплаты услуг по Договору, подтверждением выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной Претензии, поданной Собственником в Управляющую организацию в течение 10 (Десяти) дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.
5.17. Стороны договорились, что при оплате Собственником услуг за соответствующий месяц в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за

последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.18. Стороны договорились, что при оплате Собственником услуг за соответствующий месяц в меньшем объеме, оплата распределяется пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту, а так же стоимостью коммнуальных услуг за содержание общедомового имущества указанных в платежном документе за просроченный период, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.19. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах

5.20. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЙ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечне, объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составление актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.2.-6.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственных контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и др.) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведение комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по договору. Решение общего собрания собственников о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатором проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг на содержание общедомового имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающую установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или)

проживающих в жилом помещении граждан, общем имуществу в Многоквартирном доме:
- неправомерных действий собственника (нанимателя, арендатора);
Указанный Акт является основанием для применения Сторонами мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляют дефектную ведомость.
6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из двух человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и др. лиц.
6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).
6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) или отказе в подписании Акта, Акт проверки составления комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору) или направляется заказным письмом, а второй- Управляющей организации.

7.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Договор вступает в силу с даты подписания его Сторонами, и распространяются на отношения Сторон с момента подписания Акта приема-передачи жилого помещения или иного документа дающего право пользоваться жилым помещением.
7.2. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год. В случае если не одна из сторон за 3 (три) месяца до окончания срока действия Договора письменно не уведомит другую сторону о расторжении Договора по нижеуказанным основаниям, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.
7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:
- при прекращении права собственности на помещение, с даты внесения соответствующей записи в ЕГРП;
- при смене управляющей организации в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- при выборе нового способа управления в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- по решению суда.
7.4. Стороны имеют право досрочно расторгнуть договор. Основанием для досрочного расторжения договора может являться нарушение одной из сторон обязательств по настоящему договору, а также нарушение существенных условий договора.
7.5. Расторжение настоящего Договора не освобождает Собственника от обязанности по погашению существующей задолженности перед Управляющей организацией за оказанные услуги по настоящему Договору.
7.6. В случае прекращения действия Договора, Стороны договорились произвести сверку расчетов по платежам, внесенных Собственником помещения в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственнику начислений и осуществленных им оплат. Произвести окончательные

расчеты с Собственником помещения в соответствии с Актом выверки за услуги, предоставленные Управляющей организацией по настоящему Договору.
7.7. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования взаимоотношений в качестве первоочередного.
7.8. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда по месту нахождения имущества (многоквартирного жилого дома).
7.9. Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, в том числе на: обработку, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также на передачу указанной информации третьим лицам, в случаях, установленных законодательством РФ.
7.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложение №1	Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме.
Приложение №2	Перечень технической документации на Многоквартирный дом.
Приложение №3	Перечень работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома
Приложение №4	Цены и тарифы на жилищные и коммунальные услуги в жилом доме.
Приложение №5	План-график работ по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома
Приложение №6	Правила проживания в многоквартирном доме.
Приложение №7	Порядок предоставления информации, рассмотрения заявлений и обращений.
Приложение №8	Акт о разграничении ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственниками помещений Многовартирного дома.
Приложение №9	Правила размещения сетей провайдеров.
Приложение №10	Рееестр собственников помещений заключивших договор управления многоквартирным домом № 5 по ул. Васильевской.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Юридический адрес: 391090, Рязанская обл., Спасский р-он, с. Заречье
Почтовый адрес: 390006, г. Рязань, Солотчинское ш., д. 2
ОГРН 1096215000749/ИНН 6220008052
КПП 622001001/ОКПО 60207434
ОКВЭД 68.32.1
Р/с 40702810353000004361
РЯЗАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8606 ПАО СБЕРБАНК,
Г. РЯЗАНЬ
БИК 046126614
К/с 30101810500000000614
Телефон: (4912) 777774

Управляющая организация:

Директор _____ Прокопов Б.С.

Приложение №1
к Договору управления № 1/В5
от «01»__октября_2019г.

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Рязань, ул. Васильевская, д. 5

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
	1. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество – 3 санузла . Площадь пола – 9,9 кв.м Количество – 1 помещение охраны Площадь пола – 29,1 Материал пола - плитка	Количество помещений, требующих текущего ремонта - _____шт. в том числе: пола - ____шт. (площадь пола, требующая ремонта - _____кв.м)
Межквартирные переходные площадки	Секция №1,2 Количество - _____24_____шт. Площадь пола (общая)- __600 кв.м Материал пола – керамогранит	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - _____шт. в том числе: пола - ____шт. (площадь пола, требующая ремонта - _____кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей в доме - 92шт. Количество лестничных маршей выхода из паркинга - 2шт. Материал лестничных маршей – ж/б монолитный Материал ограждения - ____сталь____ Материал балясин - сталь Площадь – _275_____ кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - _____шт. В том числе: лестничных маршей - _____шт. ограждений - _____шт. балясин - _____шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - __5____шт. - иные шахты : Вытяжки кухонные 200х200мм - 16шт. Вытяжки с/у 100х100мм – 16 шт АТП №1,2,3 200х200мм -3 шт Дымоудаления ДУ1,ДУ2,ДУ3,ДУ4 – 4 шт Пожарная вентиляция ПВ1,2,5,6 – 4 шт С/у нежилых помещений 150х150мм – 6 шт	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - _____шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - _____шт.
Коридоры	Количество на жилых этажах - _____41_____шт. Площадь пола - ___2036,55_кв.м Количество на уровне паркинга, в зоне расположения кладовых помещений - _____9_____шт. Площадь пола - ___499,2_кв.м Материал пола - керамогранит	Количество коридоров, требующих ремонта - _____шт. в том числе пола - _____шт. (площадь пола, требующая ремонта --_____кв.м)
Лифтовые холлы	Количество – 43 шт Площадь пола - 428_кв.м Материал пола - керамогранит	
Технические этажи	Количество - ___2__–_____шт. Площадь пола - _____– 1200___кв.м Материал пола - _____–_ ж/б монолитный	Санитарное состояние - _____(указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	НЕТ	Санитарное состояние - _____(указать: удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности _____(указать: соблюдаются или не соблюдаются)
Паркинг	Площадь пола паркинга- _____кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через паркинг: 1.Интерннет, телефония;	Санитарное состояние - _____(указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)

	2.Кабельные линии э/снабжения; 3.Сплинкерная система пожаротушения; 4.Система пожарной сигнализации; 5. Система дымоудаления 6.Система подпора воздуха Перечень установленного инженерного оборудования: 1;Повысительные насосные станции водоснабжения и пожаротущения 2.Электрощитовые 3.Узел учета водоснабжения; 4. Система трубопроводов пожаротушения; 5.Сплинкерная система пожаротушения; 6.Система пожарной сигнализации; 7. Система дымоудаления 8.Система подпора воздуха 9.Пожарные шторы	Требования пожарной безопасности _____(указать: соблюдаются или не соблюдаются). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2._____; 3._____; 4._____; Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2._____; 3._____; 4._____;
2. Ограждающие и несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/б плита	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта - _____шт.
Стены и потолки в МОП	МОП Площадь стен 12675 кв.м Материал стены и перегородок ж/б монолит и поризованный камень Материал отделки стен декоративная штукатурка. Площадь потолков 3997 кв.м Материал отделки потолков Декоративная штукатурка	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _____кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – керамический поризованный камень. Площадь - _____тыс.кв.м.	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Площадь стен, требующих утепления - _____кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - _____м.
Перекрытия	Количество этажей – 20,25 Материал – ж/б монолит Площадь – 27097,0. кв.м	Площадь перекрытия, требующая ремонта - _____кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующая утепления - _____кв.м
Крыши	Количество - 2 шт. Вид крови – плоская Материал кровли- совмещенная с утеплителем Площадь кровли – 1200 кв.м Протяженность ограждений - – 300 м	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Площадь крыши, требующая ремонта _____кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещение общего пользования – 166 шт. из них: ПВХ - – 72 шт. металлических - 78 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещение общего пользования и требующих ремонта - _____шт. из них: деревянных - _____шт. металлических - _____шт.
Окна	Количество окон ПВХ, расположенных в помещениях общего пользования - 40 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта - _____шт. из них деревянных - _____шт.
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 5 шт. В том числе: грузовых - – 4 шт. Марки лифтов OTIS Грузоподъемность - 1 т.	Количество лифтов, требующих замены - _____шт. текущего ремонта - _____шт.

	Площадь кабин – 1100х950х2200 мм – 1 шт 2100х1100х2200мм – 4 шт	
Мусоропровод	нет	Состояние ствола _____ Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _41___шт. Материал вентиляционных каналов - __кирпич_____ Протяженность вентиляционных каналов - 3157__м	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - _____шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - 41_шт. Материал - _____– сендвич_____ Количество дымовых труб - __15____шт. Материал – нерж. сталь	Состояние вентиляционных труб _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Состояние дымовых _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Внутренняя ливневая труба ПВХ – 4 стояка. Общая длина – 400 м	Количество труб, требующих замены: 1._____ 2. _____ 3. _____
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - ____4_____шт.	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Светильники	Паркинг: Количество - 372 шт. Жилой Дом - 475	Количество светильников, требующих замены - _____шт. Количество светильников, требующих ремонта - _____шт.
Системы дымоудаления	Вентиляторы дымоудаления Дом количество - _____–__2___шт. Паркинг – 3 шт	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Магистраль с распределительным щитком	Количество - ___-__4___шт. Этажные щитки ЩЭ 8801С – 82 шт	Длина магистрали, требующая замены - _____м. Количество распределительных щитков, требующих замены - _____шт.
Сети электроснабжения	Длина - _____м.	Длина, требующая замены - _____м.
Котлы отопительные	Индивидуальное теплоснабжение	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Сети теплоснабжения	Индивидуальное теплоснабжение	Диаметр, материал, протяженность труб, требующих замены: 1._____ 2._____ 3._____
Задвижки, вентили, краны на состемах теплоснабжения	Индивидуальное теплоснабжение	Требует замены и ремонта: задвижек – ____ шт. вентилей - _____шт. кранов - _____шт.
Бойлерные (теплообменники)	Индивидуальное теплоснабжение	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).

Элеваторные узлы	Индивидуальное теплоснабжение	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Радиаторы	В МОП радиаторов НЕТ	Требует замены 1. _____шт. 2._____шт.
Полотенцесушители	В МОП радиаторов НЕТ	Требует замены 1. _____шт. 2._____шт.
Системы очистки воды	НЕТ .	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Насосные станции	Количество - 4 шт. Марка – АНУП 3 1К, АНУ 2 CR 15-7 СУН-ПЧ-5,5-2Э, АНУ 2 CR 15-5 СУН-ПЧ-4-2Э, АНУП 2 CR 32-6 СУНП-ПП-11-2Э	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Трубопроводы горячей воды	Индивидуальное тепло-водоснабжение (ГВ)	Диаметр, материал, протяженность, труб, требующих замены: 1._____ 2._____ 3._____
Трубопроводы холодной воды в/с, противопожарный	Диаметр, материал, протяженность: 1. Водоснабж на отм (-6,7) – 25-200мм стальные 2. Водоснабж на отм (-3,5) – 20-80мм стальные 3. Водоснабж на отм (0,00) – 20,50мм полипропилен 4. Водоснабж (2-24 этажи) – 20,50мм полипропилен	Диаметр, материал, протяженность труб, требующих замены: 1._____ 2._____ 3._____
Трубопроводы, противопожарный	1. на отм (-6,7) – 57,89,108,159 0мм стальные ВГП 2. (2-24 этажи) – 57,89,мм стальные ВГП	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – 20 шт.	Требует замены и ремонта: задвижек – ____ шт. вентилей - _____шт. кранов - _____шт.
Коллективные приборы учета	Перечень приборов, марка и номер: 1. ХВС – счетчик ВСХНК-65 и ВСХНК-20 с контроллером «Пульсар-GPRS» 2.__Вводной счетчик Э/энергии 3.____ГАЗ_____	Дата следующей поверки приборов_____
Сигнализация	Вид сигнализации 1. Жилой дом: ИСО «ОРИОН» с извещателями пожарными тепловыми – С 2000-ИП-03 2. Паркинг: Система аварийного оповещения на базе модулей речевого оповещения Ру-пор-200, Сигнал на запуск оповещения о пожаре выдается пультом контроля и управления С2000М	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал, протяженность: 1. ПВХ Ø50,110,160мм	Диаметр, материал, протяженность труб, требующих замены: 1._____ 2._____ 3._____
Сети газоснабжения	Диаметр, материал, протяженность: 1.Ø50 – сталь электросварная- 612м	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если

	2. Ø32 Ø20 Ø15 ø80– сталь водогазопроводная – 915м 3._____	неудовлетворительное, указать дефекты).
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек – _____ шт. вентилей - _____шт. кранов - _____шт.	Требует замены и ремонта: задвижек – _____ шт. вентилей - _____шт. кранов - _____шт.
Калориферы	В МОП НЕТ	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 1 шт.	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Иное оборудование: Подъемник МГН вертикальный	НЕТ	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
4. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	земельного участка - __21290 м2 в том чисе площадь застройки - _1865 м2; Покрытие из тротуарной плитки – 830 м2, Асфальтобетонный тротуар – 132 м2, Проезд асфальтобетонный – 3480м2	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Зеленые насаждения	деревья - _48 шт.	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Элементы благоустройства	1._Детская площадка_____ 2._Спортивная площадка___	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Ливневая сеть	Люки - 6_шт. Приемные колодцы - _2_шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____м	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Иные строения	1._____ 2._____ 3._____ 4._____	Состояние _____(указать: удовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

_____ Прокопов Б.С.

Приложение № 2
к Договору управления № 1/В5
от «01» октября 2019г.

Перечень технической документации на Многоквартирный дом.

№ п/п	Наименование документа		Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)			
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме			
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме			
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	3	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	7	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	3	
		4.4. комнатных приборов учета электрической энергии	-	
		4.5. индивидуальных приборов учета	610	
		4.6. механического оборудования	1	
		4.7. электрического оборудования	6	
		4.8. санитарно-технического оборудования	-	
		4.9. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	-	
		4.10. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	12	
5.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)			
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровый план (карта) земельного участка		1	
7	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме		1	
8.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной		-	

	соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
9.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома	150	
10.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома	2	
11.	Акты освидетельствования скрытых работ	82	
12.	Протокол измерения шума и вибрации	1	
13.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	6	
14.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	6	
15.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	8	
16.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование	38	
17.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию	2	
18.	Иные документы, определенные решением общего собрания собственников помещений		

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

Директор _____ Прокопов Б.С.

Приложение № 3
к Договору № 1/В5 управления
многоквартирным домом
от «01» октября 2019г.

Перечень работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома

№	Перечень работ	Периодичность
1. Содержание мест общего пользования и придомовой территории		
1.1 Уборка придомовой территории (крыльцо и площадка выхода из подъездов, придомовой территории)		
	В летний период времени, с 15 апреля по 15 октября	
1.1.1	Подметание территории	1 раз в день
1.1.2	Уборка мусора с газонов, в том числе очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в 2 суток
1.1.3	Выкашивание газонов/полив газонов	5 раз в сезон/по необходимости
1.1.4	Очистка урн от мусора	не менее пяти раз в неделю
1.1.5	Промывка урн	1 раз в месяц
1.1.6	Очистка ливневых канализаций, водоотвода	по мере необходимости
	В зимний период времени, с 15 октября по 15 апреля	
1.1.7	Подметание свежевыпавшего снега	Ежедневно в дни снегопада
1.1.8	Сдвигание свежевыпавшего снега	Ежедневно в дни снегопада
1.1.9	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильного снегапада	3 раза в сутки в дни сильных снегопадов
1.1.10	Очистка территории от льда и наледи	1 раз в сутки во время гололеда
1.1.11	Посыпка территории песком или реагентами	1 раз в сутки в дни гололеда
1.1.12	Механизированное сдвигание снега и вывоз снега	по мере необходимости
1.1.13	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.1.14	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	по мере необходимости
1.2 Уборка мест общего пользования		
1.2.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, включая мытье пола 1-го этажа	5 раз в неделю
1.2.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, квлючая мытье пола выше 1-го этажа	1 раз в неделю
1.2.3	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
1.2.4	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифта	5 раз в неделю
1.2.5	Влажная протирка входных дверей	2 раз в неделю
1.2.6	Влажная протирка подоконников	2 раз в месяц
1.2.7	Обметание пыли с потолков, уборка подземного паркинга	1 раз в месяц
1.2.8	Влажная протирка стен, дверей, плафонах на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, подоконников, поручней перил)	1 раз в месяц
1.2.9	Мытье окон	2 раза в год
1.2.10	Уборка чердачных, технических, подвальных помещений	1 раз в год
2.Подготовка общего имущества дома к сезонной эксплуатации		
К эксплуатации в веснене-летний перид		
2.1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
2.2	Консервирование и ремонт поливочной системы (при наличии)	1 раз в год
2.3	Консервация системы центрального отопления (при наличии)	1 раз в год

№	Перечень работ	Периодичность
2.4	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	2 раза в год
2.5	Регулирование пружин/ доводчиков на входных дверях	по мере необходимости
К эксплуатации в осенне-зимний период		
2.6	Замена разбитых стекол окон и ремонт дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
2.7	Проверка исправности слуховых окон (при наличии)	2 раза в год
2.8	Расконсервирование и ремонт поливочной системы (при наличии)	1 раз в год
2.9	Проверка состояния и ремонт продухов	2 раза в год
2.10	Ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости
3. Содержание и техническое обслуживание конструктивных элементов здания		
3.1	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, фундаменты и стены подвала, стены, перекрытия, полы, перегородки, окна, двери, лестницы и т. д.) с составлением дефектной ведомости	2 раза в год
3.2	Устранение незначительных неисправностей в строительных и ограждающих конструкциях здания (межпанельные швы, ограждение и поручни лестничных клеток, отслоение штукатурки, крепление водосточных труб, колен и воронок, выбоины в каменных ступенях)	2 раза в год и по мере необходимости
3.3	Проверка исправности канализационных вытяжек	По мере необходимости
3.4	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли	2 раза в год
3.5	Замена разбитых стекол окон в помещениях общего пользован	По мере необходимости
3.6	Ремонт и укрепление входных дверей в подъезды и вспомогательные помещения	По мере необходимости
3.7	Выполнение заявок населения	По мере необходимости
4. Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования		
4.1 Техническое обслуживание систем водоснабжения и водотведения		
4.1.1	Проведение осмотров и устранение выявленных неисправностей, прочистка	По установленному графику
4.1.2	Снятие показаний коллективных приборов учета	1 раз в месяц
4.1.3	Организация проведения поверок и ремонта коллективных приборов учета	По мере необходимости
4.1.4	Проверка состояния трубопроводов канализации	По установленному графику
4.1.5	Прочистка канализационного лежака	1 раз в год
4.1.6	Прочистка и промывка канализационных стояков	1 раз в год
4.1.7	Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год
4.2 Техническое обслуживание системы электроснабжения		
4.2.1	Осмотр общедомовых систем электроснабжения, поэтажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год
4.2.2	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т. д.) в технических подвалах, подпольях, на чердаке	1 раз в 3 месяца
4.2.3	Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных	1 раз в месяц
4.2.4	Замена электролампочек в помещениях МОП	По заявкам
4.2.5	Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях МОП	По заявкам
4.2.6	Устранение неисправностей системы освещения МОП, ВРУ, автоматов защиты стояков и питающих линий	По заявкам
4.2.7	Организация проверки заземления оболочки электрокабеля, замеров сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года
4.2.8	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
4.2.9	Организация проведения поверок и ремонта общедомовых приборов учета электрической энергии	По мере необходимости
4.2.10	Выполнение заявок населения	По мере необходимости

№	Перечень работ	Периодичность
	5. Услуги по управлению	
5.1.Услиги сторонних организаций		
5.1.1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
5.1.2	Локализация, устранение неисправностей аварийного порядка	По мере необходимости
5.1.3	Прием заявок диспетчерской службой	круглосуточно
5.1.4	Техническое обслуживание внутридомовых газвых сетей	ежемесячно
5.1.5	Прием заявок диспетчерской службой	круглосуточно
5.1.6	Сбор, вывоз и утилизация ТБО и КГМ	по графику
5.1.7	Ремонт и покраска контейнеров	2 раза в год
5.1.8	Техническое обслуживание лифтового хозяйства	
5.1.9	Техническое обслуживание лифтов	1 раз в месяц (по графику)
5.1.10	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год (по графику)
5.1.11	Санитарно-эпидемиологическая обработка мест общего пользования и технических помещений от грызунов и насекомых	
5.1.12	Дератизация	1 раз в год
5.1.13	Дезинсекция	1 раз в год
5.1.14	Проверка и ремонт общедомовых приборов учета	1 раз в год
5.1.15	Текущий ремонт общего имущества в Доме	по отдельному плану
5.2 Услуги по управлению многоквартирным домом		ежедневно
5.2.1	Организация эксплуатации многоквартирного дома	
5.2.2	Мониторинг технического состояния общего имущества многоквартирного дома	
5.2.3	Составление актов по результатам плановых и внеплановых осмотров общего имущества многоквартирного дома, по обращениям потребителей	
5.2.4	Планирование работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	
5.2.5	Составление сметных расчетов на работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома	
5.2.6	Ведение технической документации	
5.2.7	Подготовка предложений собственникам помещений по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома	
5.2.8	Составление калькуляции стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	
5.2.9	Подготовка предложений собственникам помещений по размеру платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД	
5.2.10	Делопроизводство и хранение документации	
5.2.11	Управление персоналом	
5.2.12	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями, в том числе судебная практика при заключении, перезаключении и исполнении договоров	
5.2.13	Контроль за исполнением договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями	
5.2.14	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	
5.2.15	Снятие и передача показаний общедомовых приборов учета, контрольные проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета потребителей	
5.2.16	Ведение электронной базы потребителей	
5.2.17	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги	
5.2.18	Оформление и доставка квитанций	
5.2.19	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок	
5.2.20	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	
5.2.21	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления многоквартирным домом	
5.2.22	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	
5.2.23	Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами)	
5.2.24	Услуги расчетного центра (в случае передачи ему функций)	

№	Перечень работ	Периодичность
5.2.25	Банковское обслуживание расчетного счета	
5.2.26	Информационная работа с собственниками и пользователями помещений	
5.2.27	Ведение официального сайта управляющей организации в сети Интернет	
5.2.28	Подготовка перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно	
5.2.29	Подготовка и тиражирование документов по проведению общих собраний собственников помещений в МКД по вопросам текущего ремонта	
5.2.30	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (периодический осмотр помещений общего пользования)	

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая орг

Директор _____ / Прокопов Б.С.

Приложение №4
к Договору № 1/В5 управления
многоквартирным домом
от «01» октября 2019г.

Цены и тарифы на жилищные и коммунальные услуги в жилом доме

№ п/п	Услуга	Единица измерения	Стоимость услуги (руб.)	Стоимость услуг при отсутствии счётчиков (руб.)
1. Коммунальные услуги				
1.1	Холодное водоснабжение для СОИ	Руб./куб.м	Устанавливается постановлением Администрации г. Рязани.	
1.2	Горячее водоснабжение для СОИ	Руб./куб.м	Устанавливается постановлением Администрации г. Рязани.	
1.3	Электроснабжение для СОИ	Руб./кВтч	Устанавливается постановлением Администрации г. Рязани.	
2. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме				
2.1	Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Руб./кв.м	Устанавливается постановлением Администрации г. Рязани + 14,5% от стоимости тарифа за обслуживание 3 лифта	
3. Дополнительные услуги оказываемые в рамках договора управления.				
3.1	Охрана территории многоквартирного жилого дома	Руб./кв.м	2 руб. 25 коп.	
3.2	Техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения	Руб./кв.м	0 руб. 50 коп.	
3.3	Техническое обслуживание и ремонт системы домофонизации	Руб./кв.м	0 руб. 92 коп.	
3.4	Улучшенная уборка снега, ежегодно в период с 01.11 по 30.04.	Руб./кв.м	1 руб. 39 коп.	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

_____ Прокопов Б.С.

Приложение №5
к Договору № 1/В5 управления
многоквартирным домом
от «01» октября 2019г.

План-график работ по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества МКД

№	Перечень работ	Периодичность	Месяц											
			Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
1. Содержание помещений и уборка придомовой территории														
1.1 Уборка придомовой территории														
	В летний период времени, с 15 апреля по 15 октября													
1.1.1	Подметание территории	1 раз в день	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.1.2	Уборка мусора с газонов, в том числе очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в 2 суток				X	X	X	X	X	X	X		
1.1.3	Выкашивание газонов/полив газонов	5 раз в сезон/по необходимости					X	X	X	X				
1.1.4	Очистка урн от мусора	не менее пяти раз в неделю	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.1.5	Промывка урн	1 раз в месяц	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.1.6	Очистка ливневых канализаций, водоотвода	по мере необходимости	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	В зимний период времени, с 15 октября по 15 апреля	0												
1.1.7	Подметание свежевыпавшего снега	Ежедневно в дни снегопада	X	X	X								X	X
1.1.8	Сдвигание свежевыпавшего снега	Ежедневно в дни снегопада	X	X	X								X	X
1.1.9	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильного снегапада	3 раза в сутки в дни сильных снегопадов	X	X	X								X	X
1.1.10	Очистка территории от льда и наледи	1 раз в сутки во время гололеда	X	X	X								X	X
1.1.11	Посыпка территории песком или реагентами	1 раз в сутки в дни гололеда	X	X	X								X	X
1.1.12	Механизированное сдвигание снега и вывоз снега	по мере необходимости	X	X	X								X	X
1.1.13	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.1.14	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	по мере необходимости	X	X	X								X	X
	1.2 Уборка мест общего пользования	0												
1.2.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, включая мытье пола 1-го этажа	5 раз в неделю	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

№	Перечень работ	Периодичность	Месяц											
			Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
1.2.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, квлючая мытье пола выше 1-го этажа	1 раз в неделю	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.2.3	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.2.4	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифта	5 раз в неделю	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.2.5	Влажная протирка входных дверей	2 раз в неделю	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.2.6	Влажная протирка подоконников	2 раз в месяц	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.2.7	Обметание пыли с потолков, уборка подземного паркинга	1 раз в месяц	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.2.8	Влажная протирка стен, дверей, плафонах на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, подоконников, поручней перил)	1 раз в месяц	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.2.9	Мытье окон	2 раза в год			X						X			
1.2.10	Уборка чердачных, технических, подвальных помещений	1 раз в год					X							
2.Подготовка общего имущества дома к сезонной эксплуатации														
К эксплуатации в веснене-летний перид														
2.1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год				X					X			
2.2	Консервирование и ремонт поливочной системы (при наличии)	1 раз в год								X				
2.3	Консервация системы центрального отопления (при наличии)	1 раз в год					X							
2.4	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	2 раза в год				X					X			
2.5	Регулирование пружин/ доводчиков на входных дверях	по мере необходимости	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
К эксплуатации в осенне-зимний период														
2.6	Замена разбитых стекол окон и ремонт дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.7	Проверка исправности слуховых окон (при наличии)	2 раза в год				X					X			
2.8	Расконсервирование и ремонт поливочной системы (при наличии)	1 раз в год					X							
2.9	Проверка состояния и ремонт продухов	2 раза в год				X					X			
2.10	Ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3. Содержание и техническое обслуживание конструктивных элементов здания														
3.1.1	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, фундаменты и стены подвала, стены, перекрытия, полы, перегородки, окна, двери, лестницы и т. д.) с составлением дефектной ведомости	2 раза в год				X					X			

№	Перечень работ	Периодичность	Месяц											
			Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
3.1.2	Устранение незначительных неисправностей в строительных и ограждающих конструкциях здания (межпанельные швы, ограждение и поручни лестничных клеток, отслоение штукатурки, крепление водосточных труб, колен и воронок, выбоины в каменных ступенях)	2 раза в год и по мере необходимости				X					X			
3.1.3	Проверка исправности канализационных вытяжек	По мере необходимости	X											
3.1.4	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли	2 раза в год					X				X			
3.1.5	Замена разбитых стекол окон в помещениях общего пользован	По мере необходимости	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3.1.6	Ремонт и укрепление входных дверей в подъезды и вспомогательные помещения	По мере необходимости	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3.1.7	Выполнение заявок населения	По мере необходимости	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4. Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования														
4.1 Техническое обслуживание систем водоснабжения и водотведения														
4.1.1	Проведение осмотров и устранение выявленных неисправностей, прочистка	По установленному графику												
4.1.2	Снятие показаний коллективных приборов учета	1 раз в месяц	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.1.3	Организация проведения поверок и ремонта коллективных приборов учета	По мере необходимости												
4.1.4	Проверка состояния трубопроводов канализации	По установленному графику												
4.1.5	Прочистка канализационного лежака	1 раз в год				X								
4.1.6	Прочистка и промывка канализационных стояков	1 раз в год				X								
4.1.7	Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год				X								
4.2 Техническое обслуживание системы электроснабжения														
4.2.1	Осмотр общедомовых систем электроснабжения, поэтажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год					X							
4.2.2	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т. д.) в технических подвалах, подпольях, на чердаке	1 раз в 3 месяца			X				X				X	
4.2.3	Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных	1 раз в месяц					X							
4.2.4	Замена электролампочек в помещениях МОП	По заявкам												
4.2.5	Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях МОП	По заявкам												
4.2.6	Устранение неисправностей системы освещения МОП, ВРУ, автоматов защиты стояков и питающих линий	По заявкам												
4.2.7	Организация проверки заземления оболочки электрокабеля, замеров сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года			X				X				X	
4.2.8	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

№	Перечень работ	Периодичность	Месяц											
			Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
4.2.9	Организация проведения поверок и ремонта общедомовых приборов учета электрической энергии	По мере необходимости												
4.2.10	Выполнение заявок населения	По мере необходимости												
5. Услуги по управлению														
5.1.Услиги сторонних организаций														
5.1.1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.1.2	Локализация, устранение неисправностей аварийного порядка	По мере необходимости	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.1.3	Прием заявок диспетчерской службой	круглосуточно	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.1.4	Техническое обслуживание внутридомовых газвых сетей	ежемесячно	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.1.5	Прием заявок диспетчерской службой	круглосуточно	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.1.6	Сбор, вывоз и утилизация ТБО и КГМ	по графику	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.1.7	Ремонт и покраска контейнеров	2 раза в год				X						X		
5.1.8	Техническое обслуживание лифтового хозяйства													
5.1.9	Техническое обслуживание лифтов	1 раз в месяц (по графику)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.1.10	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год (по графику)											X	
5.1.11	Санитарно-эпидемиологическая обработка мест общего пользования и технических помещений от грызунов и насекомых													
5.1.12	Дератизация	1 раз в год						X						
5.1.13	Дезинсекция	1 раз в год						X						
5.1.14	Проверка и ремонт общедомовых приборов учета	1 раз в год										X		
5.1.15	Текущий ремонт общего имущества в Доме	по отдельному плану												
5.2 Услуги по управлению многоквартирным домом			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Подписи сторон

Директор _____ Прокопов Б.С.

Приложение №6
к Договору № 1/В5 управления
многоквартирным домом
от «01» октября 2019г.

Правила проживания в многоквартирном жилом доме

1. Общие положения.

1.1. Целью настоящих Правил является обеспечение безопасности проживания в доме, регулирование отношений по пользованию общим имуществом, создание благоприятной атмосферы для проживания, сохранение окружающей среды, соблюдение общественно порядка, развитие и сохранение добрососедских отношений.

1.2. Настоящие Правила регламентируют содержание здания, квартир, лестничных клеток, подъездов, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

1.3. Настоящие Правила проживания разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ (N 51-ФЗ от 30.11.1994), Жилищным кодексом РФ (N 188-ФЗ от 29.12.2004), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 и другими нормативными актами.

2. Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома.

2.1 Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и Управляющая организация не должны использовать помещения многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

2.2 Жилые помещения используются в соответствии с действующем законодательством только для проживания граждан. Собственники (наниматели, арендаторы) не вправе изменить назначение принадлежащих им жилых или нежилых помещений, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

2.3 Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии административным законодательством должны соблюдать тишину в ночное время с 22.00 часов вечера до 7.00 часов утра в будние дни, с 22.00 часов вечера до 9.00 часов утра в выходные дни.

2.4. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.5. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться только в специально отведенных для этого местах в период с 7.00 часов утра до 22.00 часов вечера в будние дни, с 9.00 часов утра до 22.00 часов вечера в выходные дни.

2.6. Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

2.7. В случае заключения, изменения или расторжения договора найма или аренды жилого (нежилого) помещения Собственник обязан уведомить Управляющую организацию не позднее 3 дней со дня заключения соответствующего договора.

2.8. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

2.9. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы.

2.10. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения Управляющей организации.

2.11. Запрещается курить на лестничных площадках и придомовой территории, сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки

запрещается выбрасывать в мусоропровод.

2.12. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, а кондиционеры - на стенах здания, после согласования и письменного разрешения Управляющей организации. В случае повреждения стены дома, крыши, Собственник (наниматель, арендатор) несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.13. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие неразлагаемые предметы и вещества. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

3. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома.

К объектам общего имущества многоквартирного дома относятся:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а именно трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- крыши, стены и перекрытия этажей, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Запрещается:

3.1. Использовать общее имущество многоквартирного дома для производственной, коммерческой или религиозной деятельности, не предусмотренной решением Общего собрания Собственников и Уставом Управляющей организации.

3.2. Производить в помещениях или элементах общего имущества многоквартирного дома работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменения его конструкции, а также перестраивать, достраивать или демонтировать какие-либо части элементов общего имущества многоквартирного дома без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки решением Управляющей организации и получения согласования в уполномоченных органах в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов общего имущества многоквартирного дома.

3.4. Размещать в местах общего пользования, за исключением специально отведенных мест, мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.5. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

3.6. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей организации и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

3.7. При применении УЖК специальных раздельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) необходимо расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

3.8. Собственники (наниматели, арендаторы) не должны замусоривать места общего пользования. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ.
3.9. Управляющая организация не отвечает за разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником (нанимателем, арендатором) помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных Управляющей организацией для складирования под охраной.

4. Правила пользования придомовой территорией.

Собственник не может использовать придомовую территорию:
4.1. Для возведения на ней гаражей, установления "ракушек" для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без согласования с Управляющей организацией. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только при наличии письменного разрешения Управляющей организации.
4.2. Запрещаются парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами. Мытье машин разрешено только в специально отведенных местах.
4.3. В случае нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить стоимость ремонта общего имущества многоквартирного дома.
4.4. При парковке транспортных средств у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд. Парковка транспортных средств, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий.
4.5. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцами транспортных средств за любое их повреждение или утрату.
4.6. Собственникам (нанимателям, арендаторам) запрещается выгуливать домашних животных на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п. Выгул домашних животных должен производиться в специально отведенных для этого местах.
4.7. Вождение и парковка транспортных средств, велосипедов разрешаются по внутренним дорогам придомовой территории, на стоянках. Собственники (наниматели) и посетители, должны заботиться о безопасности пешеходов, соблюдать правила дорожного движения в жилой зоне.
4.8. Управляющая организация вправе по согласованию с Общим собранием Собственников многоквартирного дома предусмотреть охрану или маркировку разделительными линиями персональных стоянок для легковых автомобилей и мотоциклов, в том числе за плату по тарифам.
4.9. На придомовой территории многоквартирного дома не разрешаются стоянка и складирование ветхих и неисправных транспортных средств.
4.10. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с Управляющей организацией.
4.11. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.
4.12. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов придомовой территории или внутри них.

5. Правила содержания домашних животных.

5.1. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, применяются меры административной ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5.2. Домашних животных разрешено выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над

животным, собаки должны иметь намордники. Собственники (наниматели, арендаторы), выгуливающие домашних животных на придомовой территории многоквартирного дома, обязаны иметь при себе необходимые средства для уборки испражнений животных.
5.3. За ущерб, причиненный животным здоровью и имуществу граждан, общему имуществу многоквартирного дома, владельцы домашних животных несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Проведение ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях.

6.1. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны предварительно уведомить представителя Управляющей организации о проведении в жилом помещении ремонтно-строительных работ.
6.2. Ремонтные работы допускается производить строго в будни с 7-00 до 22-00ч.
6.3.При проведении ремонтных работ в случае, если в смежных жилых помещениях проживают дети до 6 лет, собственник (наниматель, арендатор) обязан осуществить перерыв в ремонтных работах в обеденное время продолжительностью не менее 2 часов.
6.3.Подъем строительных материалов осуществляется только с использованием грузопассажирского лифта (при наличии), или только по лестнице.
6.4.При проведении ремонтных работ запрещается допускать протечки в помещении, образование трещин, разрушающих стены и потолки.
6.5. Разрешена замена радиаторов на аналогичные по ТТХ (давление и выделение тепла).
6.6. При необходимости отключения каких-либо инженерных систем дома для производства строительно-ремонтных работ в помещении необходимо получить соответствующее разрешение Управляющей организации. Самостоятельное отключение запрещено.
6.7. Переустройство или перепланировка жилого помещения допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей организации.
6.8. Переустройство и/или переоборудования вентиляционной системы, оконных откосов допускается с соблюдением требований законодательства с обязательным уведомлением Управляющей организации.
6.9. Самовольно переустроившее или перепланировавшие жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

7. Соблюдение общественного порядка.

7.1. Проживающие в доме обязаны соблюдать законные права и интересы соседей в доме.
7.2. В помещениях общего пользования и на придомовой территории запрещается:
- Распитие пива и напитков, изготавливаемых на его основе, алкогольной и спиртосодержащей продукции либо потребление наркотических средств или психотропных веществ;
- Нарушение общественного порядка, выражающее явное неуважение к обществу нецензурной бранью, оскорбительным приставанием к гражданам, а равно уничтожением или повреждением чужого имущества.

7.3. Жалобы, касающиеся действий соседей в доме, подаются только в письменном виде в Управляющую организацию.

8. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

Все собственники (наниматели, арендаторы) и посетители помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, такие как: лифты, отопительные приборы и электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и специальными инструкциями, размещенными в соответствующих местах общего пользования. О повреждениях водопровода, канализационной, ливневой системы и электричества в квартирах, нежилых помещениях или в местах общего пользования, необходимо немедленно сообщить по телефонам 77-77-74;22-33-44 в Управляющую организацию. О повреждениях систем подачи газа немедленно сообщить по телефону аварийной службы (тел.04).

8.1. При утечке воды (ГВС,ХВС, повреждении канализации) внутри помещения собственник обязан:

8.1.1. Уведомить об утечке воды аварийно-диспетчерскую службу УЖК;

8.1.2. Перекрыть вводные краны отходящих стояков ХВС и ГВС;
8.1.3. Действовать согласно инструкции дежурного инженера.

8.2. При утечке теплоносителя из системы отопления собственник обязан:

8.2.1. Уведомить об утечке воды аварийно-диспетчерскую службу УЖК;
8.2.2. Перекрыть кран на отопительный прибор;
8.2.3. Действовать согласно инструкции дежурного инженера.

8.3. При затоплении помещения извне необходимо:

8.3.1. Установить источник затопления:
8.3.1.1. Если источник затопления крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую компанию и предохранить вещи от порчи;
8.3.1.2. Если источник затопления находится в помещении, расположенном над Вашей квартирой необходимо:
- уведомить управляющую компанию;
- по возможности связаться с собственником указанного помещения;
- принять меры по минимизации ущерба.

8.4. При неисправности электросети внутри помещения необходимо:

8.4.1. Уведомить о неисправности аварийно-диспетчерскую службу;
8.4.2. По возможности отключить электроприборы от системы электропитания;
8.4.3. Действовать согласно инструкции дежурного инженера управляющей организации аварийно-диспетчерской службы.

9. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.

9.1. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны обеспечить доступ в помещения сотрудников Управляющей организации, подрядчиков и аварийных служб для осуществления ими своих обязанностей по ликвидации неисправностей оборудования и последствий чрезвычайных ситуаций.
9.2. Собственник для подтверждения обоснованности требования доступа в помещение указанных выше лиц может позвонить в дежурную службу Управляющей организации.
9.3. Собственники (наниматели, арендаторы) обязан уведомить Управляющую организацию о планируемом переезде не позднее, чем за 5 дней до переезда.

10. Общие правила безопасности.

10.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны.
10.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся посетителями Собственников (нанимателей, арендаторов). В случае обнаружения посторонних лиц, находящихся в многоквартирном доме без оснований, необходимо сообщить о них сотруднику Управляющей организации (консьержу).

11. Правила противопожарной безопасности.

11.1. Собственники (наниматели, арендаторы) жилых и нежилых помещений, а также посетители должны соблюдать меры противопожарной безопасности.
11.2. Не допускается использование в жилых и нежилых помещениях фейерверков, ракет, петард, бенгальских огней.
11.2. Не допускается оставлять включенными электроприборы в отсутствие Собственников (нанимателей, арендаторов).
11.3. При задымлении или возникновении пожара необходимо:
- позвонить «01», сообщить адрес, место возникновения пожара;
- по возможности принять мероприятия по тушению пожара;
- принять меры по эвакуации из здания, при этом не используя лифт.
11.4. При задымлении или возникновении пожара в кабине лифта необходимо:
- нажать кнопку «Вызов» и сообщить о пожаре диспетчеру;
- дождаться остановки лифта и быстро покинуть кабину лифта;
- выйдя из кабины лифта вызвать пожарных по телефону «01».

12. Правила поведения в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.

12.1. Обнаружение подозрительного предмета.
При обнаружении подозрительных предметов, бесхозных вещей Собственники (наниматели, Арендаторы) обязаны немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию, а также

в полицию либо по единому телефону экстренных служб 112.
При этом следует учитывать признаки, которые могут указывать на наличие взрывного устройства, других опасных предметов:
- присутствие проводов, небольших антенн, изоленты, шпагата, веревки, скотча в пакете, либо торчащие из пакета;
- шум из обнаруженных подозрительных предметов (пакетов, сумок и др.) Это может быть тиканье часов, щелчки и т.п.
- наличие на найденном подозрительном предмете элементов питания (батареек);
- растяжки из проволоки, веревок, шпагата, лески;
- необычное размещение предмета;
- наличие предмета, несвойственного для данной местности;
- специфический запах, несвойственного для данной местности.
Не допускается трогать, вскрывать или передвигать подозрительный предмет. Необходимо предупредить граждан об опасности приближения к подозрительному предмету и дождаться сотрудников Управляющей организации и экстренных служб.
12.2. Получение информации об эвакуации.
Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, необходимо соблюдать спокойствие и четко выполнять их команды.
При нахождении в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома Собственнику (нанимателю, арендатору) необходимо спокойно, без паники покинуть помещение, используя планы эвакуации.

13. Ответственность за несоблюдение Правил.

13.1. При несоблюдении Правил проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил (далее Акт), составленный уполномоченным представителем Управляющей компании.
13.2. 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.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

_____ Прокопов Б.С.

ООО «УЖК «Зеленый сад - Мой дом» - 77-77-74 (с 8.00 до 19.00)

Аварийно-диспетчерская служба ООО «УЖК «Зеленый сад – Мой дом» - 22-33-44 (круглосуточно)

Аварийная служба горгаза
76-53-03
Единая служба спасения
01 (со стационарных телефонов)
112 (с мобильных телефонов)
Оперативный дежурный ГО и ЧС г. Рязани
55-00-41, 55-00-38
Полиция
33-01-72 (Отдел полиции № 4 - Московский район)
29-94-18 (Отдел полиции № 3 - Железнодорожный район)
44-32-09 (Отдел полиции № 2 - Октябрьский район)
44-39-30 (Отдел полиции № 1 - Советский район)
Полиция дежурный
02

Приложение № 7
к Договору № 1/В5 управления
многоквартирным домом
от «01» октября 2019г.

Порядок предоставления информации, рассмотрения заявлений и обращений

Запрашиваемая информация	**Максимальный срок предоставления информации**
Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год	**Согласно п.3.1.22 договора управления**
- общая информация об управляющей организации; - основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления); - сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; - порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; - сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; - сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.	**20 дней** – для запроса в письменной форме. **20 дней** – для запроса в электронном виде.
Журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.	в течение **1** рабочего **дня**, следующего за днем обращения
Извещение о приеме жалобы (заявления, требования, претензии) и последующем удовлетворении либо отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.	**1 рабочего дня**
Информация о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг в случаях возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение.	**в течение суток** с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг
Уведомление о проведении плановых работ внутри занимаемого жилого или нежилого помещения.	не позднее чем **за 3 рабочих дня** до начала проведения таких работ
Информация о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.	не позднее чем за **10** рабочих **дней** до начала перерыва

Информация за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесячных объемах потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды	**3 рабочих дня**
Информация о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.	**5 дней**
Извещение о дате получения заявления об изменении размера платы, его регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа	**2 дня**

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

_____ Прокопов Б.С.

Приложение №8
к Договору № 1/В5 управления
многоквартирным домом
от «01» октября 2019г.

Акт
о разграничении ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений Многоквартирного дома

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между УК и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

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

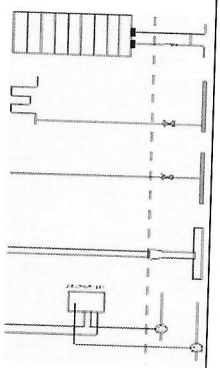
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в том числе аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 2-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности УК, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 2-х рабочих дней.

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

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или УК, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу УК или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника. Вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт помещений и оплачивается Собственником дополнительно после выставления УК соответствующего счета.

Эксплуатационная ответственность Собственника

	**Система отопления** - полная; **Система ГВС** - полная; **Система ХВС** - до первого вентиля (включая) на стояке в помещении; **Система водоотведения** - до первого раструба в помещении **Система электроснабжения** - до автоматов перед индивидуальным прибором учета. **Система газоснабжения** - до первого отключающего устройства (включая).

Индивидуальные приборы учета относятся к эксплуатационной ответственности Собственника.

Управляющая организация

_____ Прокопов Б.С.

Приложение №9

к договору управления № 1/В5

от «01» октября 2019г.

ПРАВИЛА
размещения сетей провайдерами в обслуживаемых МКД

В соответствии с действующим законодательством граждане и организации имеют право на **доступ к услугам связи.** Отказ оператора связи от предоставления доступа к услугам связи допускается в случаях, предусмотренных законодательством.

По предложению собственников помещений МКД, а также самостоятельно, с целью организации связи ООО «УЖК «Зеленый сад – Мой дом» заключает **договоры на аренду кабель - каналов с** интернет - провайдерами.

С учетом обеспечения необходимыми техническими условиями для размещения, эксплуатации, обслуживания и модернизации оборудования в МКД, Управляющая компания определяет количество интернет - провайдеров, оказывающих услуги связи, на основании договора аренды кабель - каналов (не менее 2 организаций).

Организация, имеющая намерения оказывать услуги связи в обслуживаемом МКД направляет в Управляющую компанию заявку на получение технических условий для размещения оборудования в местах общего пользования МКД и заключения договора аренды кабель – каналов.

Управляющая компания в течении 5 дней готовит и выдает оператору связи технические условия на размещения оборудования и проект договора аренды кабель - каналов или отказывает в связи с отсутствием технических возможностей.

Оператор связи проводит монтажные работы по установке оборудования в соответствии с техническими условиями и только после подписания договора аренды кабель – каналов.

В случае, если организация связи установила оборудование без договора аренды, и без заявления собственника помещения, Управляющая компания в одностороннем порядке имеет право отключить источники электроснабжения и перекрыть доступ к кабель - каналам.

В случае, когда организация связи установила оборудование без договора аренды, но по заявлению собственника помещения, Управляющая компания выносит предписание о нарушении настоящих правил и предлагает заключить договор аренды кабель – каналов, с направлением проекта договора, о чем так же уведомляется собственник помещения, по заявлению которого установлено оборудование.

По истечении 20 дней с момента вручения предписания и проекта договора если организация связи не приняло решение или отказалось от заключения договор аренды кабель – каналов, Управляющая компания в одностороннем порядке имеет право отключить источники электроснабжения и перекрыть доступ к кабель - каналам.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

_____ Прокопов Б.С.