

ДОГОВОР № 1/___
по управлению многоквартирным домом

г. Новосибирск

« ___ » _____ 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сибкомсервис», в лице директора Оспенникова Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и _____, являющаяся собственником квартиры № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Королева, д.3, действующая на основании Выписки из Единого гос. Реестра недвижимости, именуем(ый)ая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. **Управляющая организация** обязуется оказывать услуги и выполнять работы, направленные на достижение целей управления многоквартирным жилым домом, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Королева, д. 3 (далее по тексту – дом), а **Собственник** обязуется оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

1.2. Состав общего имущества дома определен в «Перечне общего имущества дома» (Приложение № 1 к настоящему договору).

1.3. Услуги и работы по управлению домом включают:

- качественное и надлежащее содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества дома согласно «Перечню общего имущества дома» (Приложение № 1 к настоящему договору);
- создание условий для сохранности общего имущества дома;
- обеспечение пользователей жилых помещений (квартир) дома коммунальными и иными услугами надлежащего качества и в надлежащем количестве;
- иные услуги и работы, направленные на достижение целей управления домом.

1.4. Работы и услуги осуществляются **Управляющей организацией** в соответствии с условиями настоящего Договора, а также на основании действующих в Российской Федерации нормативных документов и правил, их положений, в том числе рекомендуемых, действующих на момент заключения Договора.

2. ОБЩИЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. **Стороны обязуются:**

2.1.1. Содержать общее имущество дома в соответствии с требованиями нормативных документов, а также действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, угрожающих безопасности и/или здоровью жителей дома.

2.1.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания.

3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.1. **Управляющая организация** своими силами, а также силами иных организаций оказывает услуги и выполняет работы, согласно Перечня и стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 к настоящему договору). Договора с иными организациями **Управляющая компания** заключает от своего имени и за счет **Собственника**.

3.2. На момент заключения настоящего Договора «Перечень и стоимость работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору), оказываемых и выполняемых **Управляющей организацией** и иными организациями по настоящему Договору за ежемесячную плату **Собственника**, согласно условиям настоящего Договора, является исчерпывающим.

Услуги и работы, не предусмотренные «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) оказываются и выполняются **Управляющей организацией** для **Собственника** за отдельную плату.

3.3. **Управляющая организация обязуется:**

- оказывать услуги и выполнять работы качественно, в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- обеспечить круглосуточную ежедневную работу аварийно-диспетчерской службы;
- не позднее, чем за 1 (одни) сутки предупреждать **Собственника** о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг;
- в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора произвести осмотр коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома и оформить соответствующий Акт;
- в течение 90 (девяноста) рабочих дней со дня оформления Акта осмотра коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома, представить на его основании предложения **Собственнику** по необходимым дополнительным работам и услугам, не предусмотренными «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) на момент

подписания Договора;

- вести соответствующую техническую документацию на дом;
- представлять **Собственнику** платежные документы на внесение платы по настоящему Договору не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем;
- выполнять заявки **Собственника** по устранению неисправностей и аварий;
- рассматривать предложения и заявления **Собственника** по улучшению работы **Управляющей организации** в месячный срок;
- направлять своего представителя для участия в общих собраниях **Собственников**;
- учитывать предложения и пожелания **Собственника** при проведении текущего, капитального ремонта;
- по четвергам с 15:00 до 17:00 организовать прием граждан по личным вопросам;
- при изменении количества проживающих в занимаемом **Собственником** жилом помещении граждан, в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления соответствующих документов произвести перерасчет оказанных услуг и выполненных работ.

3.4. **Управляющая организация** обязана предупреждать **Собственника** о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием **Собственником**, или лиц, совместно с ним проживающих, жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей и других **Собственников** помещений дома.

В случае повторных нарушений со стороны **Собственника** или проживающих в его помещении лиц, потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

4. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.

4.1. **Собственник обязуется:**

4.1.1. Использовать и содержать занимаемое жилое помещение, а также общее имущество дома исключительно в соответствии с их назначением и в целях согласно действующему законодательству РФ.

4.1.2. Извещать **Управляющую организацию** о количестве лиц, проживающих в занимаемом жилом помещении дома для определения размера платы по настоящему Договору.

4.1.3. Допускать в занимаемое жилое помещение в доме работников **Управляющей организации**, обслуживающих дом, а также лиц, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

4.1.4. Незамедлительно сообщать **Управляющей организации** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 86 об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

4.1.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности и противопожарной защиты при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самостоятельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, мест общего пользования, запасных выходов и т.д.

4.1.6. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и местного самоуправления, а также **Управляющей организации**:

- не производить перенос инженерных сетей в занимаемом жилом помещении дома;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома;
- не производить самостоятельных отключений систем инженерного оборудования, за исключением аварийных ситуаций;
- не производить переустройство и реконструкцию занимаемого жилого помещения в доме.

4.1.7. Производить оплату за услуги и работы **Управляющей организации** по управлению домом, предусмотренные «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.8. Пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходах, не предусмотренных в «Перечне и стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) и направленных на достижение целей управления домом, утвержденных общим собранием собственников.

4.1.9. Выполнять правила пользования жилым помещением, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования предусмотренные законодательством, в том числе:

- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать засорения канализации;

- не допускать курение в местах общего пользования;
- не производить слив воды из системы и приборов отопления.

5. ПРАВА СОБСТВЕННИКА.

5.1. Собственник имеет право:

5.1.1. Получать услуги в объемах, не ниже установленных настоящим Договором и органами местного самоуправления нормативов потребления услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

5.1.2. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, причиненных **Управляющей организацией** вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.3. Предоставлять заявки и предложения на проведение дополнительных работ и оказание дополнительных услуг, не предусмотренных «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору).

5.1.4. В установленные настоящим Договором и законодательством РФ сроки, требовать от **Управляющей организации** устранения выявленных недостатков в услугах и работах, если эти недостатки возникли вследствие ненадлежащего выполнения **Управляющей организацией** своих обязательств по настоящему Договору.

5.1.5. Вносить предложения по улучшению работы **Управляющей организации**.

5.1.6. Получать платежные документы на внесение платы по настоящему Договору.

5.1.7. Требовать в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления соответствующих документов произвести перерасчет платы по настоящему Договору при изменении количества проживающих в занимаемом **Собственником** жилом помещении лиц.

5.1.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

6.1. Управляющая организация вправе:

6.1.1. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения **Собственником** обязательств по платежам и иные убытки, причиненные **Собственником** вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.1.2. Организовывать и проводить в установленном законодательством РФ порядке проверки количества проживающих в занимаемом **Собственником** жилом помещении в доме лиц.

6.1.3. Организовывать и проводить проверки коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома.

6.1.4. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги в одностороннем порядке производить перерасчет платы по настоящему Договору, известив об этом **Собственника** путем направления ему соответствующего платежного документа.

6.1.5. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в занимаемом **Собственником** жилом помещении в доме и не внесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения **Собственника**, взыскать с **Собственника** понесенные убытки.

6.1.6. Заключать договоры, направленные на достижение целей управления домом с любыми физическими и юридическими лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством РФ.

6.1.7. Сдавать в аренду общее имущество в многоквартирном доме на основании решения общего собрания **Собственников**; при этом доходы от сдачи в аренду указанного имущества Управляющая организация расходует на цели, предусмотренные настоящим договором.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ

7.1. Управляющая организация вправе по настоящему Договору на основании решения общего собрания **Собственников** проводить и/или организовывать работы по капитальному ремонту (реконструкции) дома или его отдельных элементов:

7.1.1. Управляющая организация обязана известить **Собственников** об установленных согласно техническим регламентам сроках проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до их наступления.

7.1.2. Решение о проведении работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, принимается **Собственниками** на общем собрании с участием представителя **Управляющей организации** не позднее, чем за 2 (два) месяца до наступления регламентных сроков таких работ и оформляется соответствующим протоколом.

7.1.3. На общем собрании **Собственников** по вопросу проведения капитального ремонта (реконструкции) дома или отдельных элементов решаются следующие вопросы:

- целесообразность проведения капитального ремонта (реконструкции) дома;
- содержание и сроки проведения работ (составление дефектной ведомости и календарного плана-графика работ);
- ориентировочная цена работ и материалов;
- порядок оплаты работ;
- выбор генеральной подрядной организации;
- качество и гарантийные сроки на работы;
- ответственность и права сторон;

- контроль со стороны **Собственников** качества выполнения работ.

7.1.4. На условиях, определенных решением общего собрания **Собственников**, **Управляющая организация** с подрядной организацией заключает договор на проведение работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов.

7.2 **Управляющая организация** вправе по настоящему Договору на основании решения общего собрания **Собственников** об утверждении размера ежемесячного целевого взноса на выплату вознаграждения Председателю Совета многоквартирного дома, ежемесячно начислять и включать в платежные документы (квитанции), выставляемые собственникам жилых/нежилых помещений, сумму вознаграждения Председателю Совета многоквартирного дома.

7.3. **Управляющая организация** вправе проводить и/или организовывать работы по комплексному ремонту внутри жилых помещений **Собственников** по их письменным заявлениям:

7.3.1. На основании заявления **Собственника** между **Управляющей организацией** и **Собственником** заключается Договор, в котором оговариваются следующие вопросы:

- содержание и сроки проведения работ (составление дефектной ведомости и календарного плана-графика работ);

- ориентировочная цена работ и материалов;

- порядок оплаты работ;

- качество и гарантийные сроки на работы;

- ответственность и права сторон;

- контроль со стороны **Собственника** качества выполнения работ.

7.4. **Управляющая организация** за дополнительную плату также вправе проводить и/или организовывать иные работы и оказывать иные услуги, не предусмотренные в «Перечне и стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) по письменным заявлениям **Собственников**.

В частности, **Управляющая организация** вправе по заявлению **Собственника** устранять повреждения жилого помещения **Собственника**, а также производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, электротехнического и иного оборудования, находящегося внутри жилого помещения **Собственника** и не относящегося к общему имуществу дома.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

8.1. **Собственник** осуществляет контроль над выполнением **Управляющей организацией** ее обязательств по настоящему Договору самостоятельно или через уполномоченное лицо, представляющего интересы **Собственника** на основании доверенности, оформленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Недостатки, выявленные **Собственником** или уполномоченным общим собранием **Собственников** жилых (квартир) и нежилых помещений старшим по дому, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей **Управляющей организации**:

8.2.1. Недостатки, указанные в акте, а также предложения **Собственников** по устранению этих недостатков, рассматриваются **Управляющей организацией** в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения акта.

8.2.2. **Управляющая организация** в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения акта, вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании **Собственников** с участием своего представителя.

8.2.3. В случае отказа **Собственников** от проведения общего собрания по обсуждению выявленных недостатков, причин их возникновения и предложений по их устранению, **Управляющая организация**, если эти недостатки возникли по вине **Управляющей организации**, вследствие ненадлежащего выполнения своих обязательств по настоящему Договору, устраняет выявленные недостатки.

8.3. **Управляющая организация** не чаще чем раз в квартал, на организованном **Собственниками** общем собрании, может отчитываться перед **Собственниками** о выполненных за отчетный период работах и оказанных услугах.

9. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ

9.1. Плата по настоящему Договору включает:

9.1.1. Плату за работы и услуги согласно «Перечня и стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору).

9.2. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) устанавливается в один календарный месяц.

Срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Начисление и оплата стоимости услуг и работ, предусмотренных в «Перечне и стоимости работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору), осуществляется после получения Акта приема-передачи жилого помещения **Собственником**.

9.3. Плата за работы и услуги, предусмотренные «Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) вносится **Собственником** на основании соответствующих платежных документов, представленных **Управляющей организацией** не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Плата осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Управляющей организации** через отделения Сбербанка или в кассу **Управляющей организации**.

9.4. Оплата дополнительных работ и услуг, не предусмотренных «Перечнем и стоимостью работ, услуг,

оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) производится **Собственником** отдельно от платы по настоящему Договору, согласно решению общего собрания Собственников, согласно условиям отдельно заключенного **Собственником** договора с **Управляющей организацией**.

9.5. **Управляющая организация** вправе без согласования с **Собственником** помещений к ранее установленной в Перечне стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 к настоящему договору) применить индексацию цен, в том числе в случае, если инициированное управляющей организацией общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного п. 1.ст. 46 ЖК РФ. Индексация цен стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 к настоящему договору) рассчитывается с учетом применения величины индекса потребительских цен, рассчитываемых Госкомстатом РФ за каждый предыдущий год в целом по товарам и услугам.

9.6. **Управляющая организация** обязана извещать **Собственника** об изменениях размера оплаты работ и услуг, предусмотренных пунктами 9.5. настоящего договора.

9.7. Неиспользование помещения не освобождает **Собственника** от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей. При временном отсутствии **Собственника** при предоставлении подтверждающих документов возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Все изменения к настоящему Договору действительны, если они выполнены в письменной форме путем составления дополнительного соглашения, подписанного Сторонами.

10.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут **Собственником** в одностороннем порядке без согласия **Управляющей организации** только на основании решения общего собрания **Собственников** жилых (квартир) и нежилых помещений дома. При этом **Собственники** должны в письменной форме уведомить **Управляющую организацию** о причинах расторжения за 30 (тридцать) календарных дней до расторжения Договора. При этом Собственник осуществляет расчет с Управляющей организацией согласно «Перечня и стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями» (Приложение № 2 к настоящему договору) до даты расторжения договора, включительно.

Если устранение причин расторжения настоящего Договора находится в компетенции **Управляющей организации** и если ею за 30 (тридцать) календарных дней предприняты меры по устранению этих причин и при согласии **Собственников** помещений в доме, действие Договора может быть продолжено.

10.3. Договор подлежит изменению, независимо от согласия Сторон, в случае принятия закона или другого нормативного Акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали на момент заключения Договора.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. В случае, если **Собственник** не своевременно и/или не полностью внес плату по настоящему Договору, последний обязан уплатить **Управляющей организации** пени в соответствии с действующим законодательством.

11.3. Уплата пени не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств по Договору.

11.4. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору, возмещаются в полной сумме сверх неустойки.

11.5. **Собственник** несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный **Управляющей организации** в результате противоправных действий **Собственника** в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный **Управляющей организацией** в результате судебных решений по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

11.6. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине **Собственника** или лиц, проживающих в жилом помещении, обеспечивает **Управляющая организация** за счет **Собственника**, либо, с согласия **Управляющей организации**, **Собственник**.

11.7. Если **Собственниками** помещений в доме не производятся регламентные работы по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, согласно п. 7.1. настоящего Договора, ответственность за состояние общего имущества дома и его ухудшение, ложится на **Собственников** помещений в доме.

Вместе с тем, в случае невыполнения **Собственниками** помещений в доме регламентных работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, **Управляющая организация** оставляет за собой право изменять размер платы по Договору в части содержания и текущего ремонта общего имущества дома на сумму увеличения затрат на эксплуатацию дома в одностороннем порядке.

11.8. Устранение недостатков инженерного оборудования, строительства, выявленных в процессе обслуживания дома после истечения гарантийного срока эксплуатации, производится за счет средств **Собственника** совместно с другими **Собственниками** помещений дома, на основании дополнительного Договора.

11.9. При выявлении, после вступления в силу настоящего Договора, разницы в размерах площади жилого помещения (квартиры), указанной в настоящем Договоре и площадью жилого помещения, указанной в свидетельстве на право собственности на жилое помещение, для расчетов оплаты за услуги, с момента вступления в силу настоящего Договора, подлежит применению размер площади жилого помещения, указанной в свидетельстве на право собственности жилого помещения.

11.10. Договор заключен на срок 1 (Один) год.

11.11. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

11.12. Действие настоящего Договора по истечении срока действия продлевается на 1 (Один) год на тех же условиях и без подписания нового Договора, если не принято решение общего собрания Собственников помещений дома о смене **Управляющей организации** и расторжении настоящего Договора.

11.13. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, первый из которых хранится в **Управляющей организации**, второй – у **Собственника**.

11.14. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.15. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 Перечень общего имущества дома.

2. Приложение № 2 Перечень и стоимость работ, услуг, оказываемых **Управляющей организацией** и иными организациями.

3. Приложение №3 График работы специалистов и представителей ООО УК «Сибкомсервис».

4. Приложение № 4 Памятка о мерах пожарной безопасности.

5. Приложение № 5 Список собственников, подписавших договор № 1/___ по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Королева, д.3

11.16. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:

ООО УК «Сибкомсервис»

Адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Кирова, 86, оф. 119

Р/с 40702810600030004552 в Сибирском филиале ПАО

Банка «ФК Открытие» г. Новосибирска.

К/с 30101810250040000867.

БИК 045004867.

ИНН 5405960015.

КПП 540501001.

ОГРН 1155476073301.

тел. 209-28-72 бухгалтерия; тел. 335-89-03 офис;

тел. _____ диспетчер (аварийные ситуации)

управляющая _____.

www.uk-sibservis.su

e-mail: sass.3358903@gmail.com

Собственник:

Паспорт: _____ № _____, выдан

Зарегистрирован по адресу:

г. _____,

ул. _____, д. _____, кв. _____

Тел. _____

Подписи сторон

Директор ООО УК «Сибкомсервис»

Собственник квартиры № _____

_____/В.В.Оспенников/
м.п.

_____/

		телевидение	погон. м		
		телефон	погон. м		
		пожаротушение	погон. м		
		мусоропровод	погон. м	-	
		лифты	грузовой	шт. 1	
			пассажирский	шт. 1	
10	Технические помещения	подвальные	кв. м		
		чердачные	кв. м		
11	Техническое оборудование	электротехническое	эл. щитовая		
				шт.	
				шт.	
				шт.	
				шт.	
				шт.	
		санитарно-техническое	Насосная станц		
				шт.	
				Пожарная станц	шт.
				шт.	
				шт.	
				шт.	
12	Придомовая территория	асфальтовое покрытие	кв. м		
			Тротуарная плитка	Кв.м.	
			газоны	кв. м	
13	Убираемая площадь		кв. м		

Управляющая организация:

Собственник:

Директор ООО УК «Сибкомсервис»

№ квартиры _____

_____/В.В.Оспенников/

_____/_____/

М.П.

Перечень и стоимость

работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями при управлении общим имуществом жилого дома по ул. Королева, 3

№ п/п	Виды работ (услуг)	Тариф (в месяц)	Наименование организаций	Примечание
Работы и услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией самостоятельно				
1	Управление общим имуществом дома	22,97 руб./кв.м.	Управляющая организация	Приложение 3 к договору
Работы и услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией с помощью ресурсоснабжающих организаций				
1	Отопление	1384,74 руб/Гкал	АО «СИБЭКО»	Приказ департамента по тарифам НСО от 18.12.2019г. № 703-ТЭ
2	Горячее водоснабжение (при наличии приборов учета)	Расчетная величина: 1)+2) = (руб/куб.м.), где 1) ХВС для ГВС 2) подогрев воды	МУП «Горводоканал» ОАО «СИБЭКО»	Приказы департамента по тарифам НСО от 18.12.2019г. № 709-В и от 18.12.2019г. № 703-ТЭ
3	Холодное водоснабжение	18,56 руб/куб.м.	МУП «Горводоканал»	Приказ Департамента по тарифам НСО от 18.12.2019г. № 709-В
4	Водоотведение	14,24 руб/куб.м.	МУП «Горводоканал»	Приказ Департамента по тарифам НСО от 18.12.2019г. № 709-В
5	Электроэнергия	2,68 квт/час	АО «Новосибирскэнергосбыт»	Приказ департамента по тарифам НСО от 23.12.2019г № 750-ЭЭ
Работы и услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией с помощью иных организаций *				
1	Обслуживание лифтов	1,04 руб./кв.м.	ООО «Регион Лифт Сервис»	Ежемесячно согласно регламента.
3	Дезинфекция, дезинсекция, дератизация	0,07 руб./кв.м.	ФГУЗ «Областной центр дезинфекции»	Ежемесячно согласно регламента.
4	Обслуживание противопожарной автоматики	0,40 руб./кв.м.	ООО «Огнезащитная корпорация»	Ежемесячно согласно регламента.
5	Аварийно-диспетчерская служба	0,82 руб./кв.м.	Ав.-рем.сл. Окт. р-на	Устранение аварийных заявок с 2000 до 800, в выходные и праздничные дни круглосуточно
6	Замеры сопротивления изоляции	1 раз в 3 года		
7	Освидетельствование и страховка лифтов	по факту ежегодно	ООО «МераТех» и Ресо-Гарантия	
8	Текущий ремонт	0,00 руб./кв.м.		
9	Ковровые покрытия	0,00 руб./кв.м.		
10	Вывоз снега	1,00 руб./кв.м.		По факту, отчет ежемесячно в зимний пер.
11	Вознаграждение председателю Совета дома	0,00 руб./кв.м		Решение общего собрания
12	Обслуживание домофона	50,00 руб./офис	ООО «Ростелеком»	
13				
14	Контроль доступа (видео)	0,70 руб./кв.м	ООО «Сибсервис»	По договору
15	Обслуживание системы вентиляции и дымоудаления	0,50 руб./кв.м.	ООО «Правильный климат»	По договору
Итого		27,50 руб./кв.м.		

Управляющая организация:
Директор ООО УК «СИБКОМСЕРВИС»

Собственник:

_____/В.В.Оспенников/
М.П.

_____ /

График работы специалистов и представителей ООО УК «Сибкомсервис»:

Должность	телефон	Место, дни и часы приема	Круг обязанностей (решаемые вопросы данным специалистом, представителем)
Управляющий		ул. Королева ,3 с 900-1700 час. ежедневно	Организация работы персонала, составление Актов осеннего и весеннего обследования, осмотр домового оборудования и МОП, устранение выявленных недостатков, содержание дома согласно Инструкции.
Бухгалтер	209 28 72	Кирова,86 900-1700 час. ежедневно	Начисление платежей, подготовка документов на должников, финансовые отчеты
Инженер по эксплуатации	335 89 03	Кирова,86 900-1700 час. ежедневно	Эксплуатация жилого комплекса (автопарковки) согласно Инструкции, проведение профилактических работ оборудования.
Консьерж		круглосуточно	Прием аварийных заявок, вызов специалистов
Паспортист		уточняется	Регистрация собственников, выдача справок
Электрик		ул., Королева ,3 900-1700 час. ежедневно	Ежедневно с 800 до 1700 по регламенту и заявкам.
Сантехник		ул. Королева ,3 900-1700 час. ежедневно	Ежедневно с 800 до 1700 по регламенту и заявкам.
Техничка	Не заполняется	Ежедневно, ул. Королева ,3	Еженедельное мытье полов на всех этажах в летний и зимний период, влажная уборка лифтов и холла 1-го этажа ежедневно, почтовых ящиков, сухая уборка пожарной лестницы 2 раза в месяц, генеральная уборка 2 раза в год
Дворник	Не заполняется	Ежедневно, ул. Королева ,3	Ежедневная уборка прилегающей территории в зимний и летний период, уборка площадки под ТБО, чистка урн, уборка снега, подметание и полив территории в летний период.
Управляющая организация: Директор ООО УК «Сибкомсервис» _____/В.В.Оспенников/ м.п.			Собственник: _____/ /

Памятка о мерах пожарной безопасности в жилом доме.

Жильцу _____
(фамилия, имя, отчество)

Проживающему по ул. Королева, 3, кв. _____

Основными причинами возникновения пожаров служат: *неосторожное курение, неосторожное обращение с огнем, нарушения правил технической эксплуатации электрооборудования и нарушения правил пожарной безопасности при эксплуатации бытовых электроприборов; поджог; нарушение правил пожарной безопасности при проведении газосварочных работ.*

В большинстве пожаров, происходящих в жилых домах, виновниками их возникновения являются сами жильцы, которые не знают или не желают соблюдать элементарные правила пожарной безопасности, не задумываются о том, что в результате их беспечности могут пострадать окружающие люди. Кроме того, анализ статистики пожаров показывает, что значительное их количество происходит по вине лиц, находящихся в нетрезвом состоянии.

В соответствии с законодательством России, ответственность за пожарную безопасность жилых помещений несут жильцы, которые за нарушения правил пожарной безопасности, повлекшее возникновение пожара, могут быть привлечены к административной (по ст. 20.4 ч. 3 КоАП РФ) или уголовной ответственности

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- 1. Захламлять предоставленную жилплощадь, чердаки, подвалы сгораемыми материалами и мусором.
- 2. Загромождать общие коридоры, лестничные площадки, балконы, лоджии домашним имуществом, а также устанавливать перегородки в лестничных клетках жилых домов без согласования с органами Госпожнадзора
- 3. Оставлять без присмотра включенные в сеть электронагревательные приборы, а также перегружать электрическую сеть.
- 4. Оставлять в квартирах малолетних детей одних, разрешать им играть со спичками, самостоятельно пользоваться нагревательными приборами и оставлять их наедине с работающим телевизором.
- 5. Пользоваться открытым огнем (свечами, факелами и т.д.) при посещении подвалов и чердаков.
- 6. Забивать наглухо и загромождать мебелью запасные эвакуационные люки на балконах и лоджиях, а также двери и переходы для людей в смежные секции и выходы на лестницы в девятиэтажных жилых домах и жилых домах повышенной этажности.
- 7. Курить в постели, бросать не потушенные окурки в мусоропроводы, а также вниз с балконов и лоджий.

Курить можно только в строго отведённых местах.

Граждане, обнаружившие пожар или возгорание, ОБЯЗАНЫ:

- 1 Сообщить о пожаре в пожарную охрану по телефону 01 и назвать точный адрес пожара
- 2 До прибытия пожарной охраны организовать спасение или эвакуацию людей и имущества из горящего помещения и приступить к тушению огня первичными средствами пожаротушения (вода, песок, плотная ткань).

Если пожар принимает угрожающие размеры, и Вы не можете самостоятельно справиться с огнем, срочно покиньте помещение по наиболее безопасному пути.

- 3 Если не удалось покинуть помещение, в которое может проникнуть дым и огонь из соседнего помещения, дождитесь приезда пожарных. Закройте дверь, намочите тряпки, полотенца и т.п. и плотно заткните щели между дверью и косяками. Поливая дверь водой, можно повысить ее огнестойкость.

Помните, что пожар легче предотвратить, чем его тушить.

Памятку № _____ получил _____ (Ф.И.О)

проживающий (- ая) _____
(адрес)

Приложение №3

к Протоколу №1 общего собрания
собственников помещений МКД по адресу: г.
Новосибирск, ул. Королева, 3
Протокол № 1 от 13.02.2020 г.

ПРАВИЛА

ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ И ОБЩЕСТВЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА и ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ

в МКД ул. Королева, 3, г. Новосибирск

1. Основные понятия и общие положения

1.1. **Правила** – настоящие Правила проживания в МКД по адресу: г. Новосибирск, ул. Королева, 3 разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами.

1.2. Настоящие правила распространяют свое действие не только на собственников помещений и членов их семей, арендаторов, но и на лиц по каким-либо причинам, находящимся в Жилом доме.

1.3. Пользование жилыми помещениями должно осуществляться с учетом соблюдения правил и законных интересов, всех проживающих в нем лиц, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

2. Пользование жилыми и нежилыми помещениями, придомовой территорией МКД

2.1. Правила проживания распространяются на всех Проживающих в многоквартирном доме (собственник, родственники, арендатор, служащие, приглашенные, посетители).

2.2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

2.3. Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания.

2.4. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

2.5. На территории МКД ведется круглосуточное видеонаблюдение.

2.6. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

2.7. Запрещается выгул домашних животных на придомовой территории. Нахождение собак на придомовой территории и в местах общего пользования допускается только на поводке и в наморднике.

2.8. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

2.9. Запрещается в местах общего пользования (в т.ч. подъезды, лестничные пролеты, детские площадки и места отдыха), а так же на расстоянии ближе 10 метров к зданию МКД находиться в не трезвом состоянии, распивать спиртные напитки, курить, принимать наркотические вещества.

2.10. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

2.11. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

2.12. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.

2.13. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.

2.14. Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии.

2.15. Запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.

2.16. Запрещается сбрасывать окурки, пепел при курении из окон, с балконов и лоджий.

2.17. Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

2.18. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:

2.18.1. Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей компании.

2.18.2. Запрещается производство работ:

- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков,
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования,
- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

2.18.3. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей компанией, подает об этом заявку за 10 дней до начала ремонта.

2.18.4. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

2.19. Уровень шума внутри помещений не должен превышать установленных нормативами величин (СанПиН 2.1.2.2801-10). Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих.

Запрещаются отделочные, строительные, а также работы с применением электроинструмента, молотков и других инструментов, являющихся повышенным источником шума:

- в выходные и праздничные дни;
- с 13:00 до 15:00, а также с 19:00 до 9:00 в будние дни;
- продолжительностью более 3-х часов;

Соблюдение тишины (строительные работы, телевизор, музыка, караоке, шумные беседы, игры) обязательно:

- с 13:00 до 15:00;
- с 22:00 до 7:00 в будние дни;
- с 22:00 до 9:00 в выходные и праздничные дни.

2.20. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

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

3. На придомовой территории категорически ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

3.1 наезжать на бордюрные камни, пешеходные дорожки, газоны и прочие насаждения;

3.2 перекрывать пути вывоза мусорных контейнеров;

3.3 перекрывать другие автомобили, существенно ограничивая возможность их маневра для парковки и выезда;

3.4 перекрывать пути въезда и выезда с придомовой территории, калитки для пешеходов, проходы на детскую/спортивную площадку;

3.5 двигаться по территории со скоростью более 5 км/час, нарушать ПДД;

3.6 нарушать парковочную разметку;

3.7 производить разгрузку материалов, продукции для помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры (п. 3.7. санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10);

3.8 оставлять автотранспорт с работающим двигателем более 5 минут (в зимнее время - более 15 мин).

3.9 оставлять автомобиль с включенной НЕИСПРАВНОЙ звуковой сигнализацией;

3.10 хранить ветхие, ржавые и неисправные транспортные средства, прицепы, домики на колесах, лодки и другой крупногабаритный транспорт;

3.11 проводить ремонт транспортного средства (за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами) и мойку автомобиля и его частей, уборку салона, ковриков с помощью электрических моющих установок, вытряхивать грязь/пыль/мусор с автомобильных ковриков.

4. Собственники/арендатор нежилого помещения ОБЯЗАН:

выполнять требования, установленные данными Правилами;

4.1 участвовать в общих расходах по обеспечению всех необходимых мер, связанных с порядком въезда и парковки автотранспорта на придомовой территории, в частности расходах на: систему контроля доступа на территорию, оплату дополнительных услуг Службы охраны (при необходимости), другие взносы в соответствии с целями настоящих Правил.

4.2 Автотранспортные средства владельцев, злостно нарушивших данные Правила, могут быть принудительно эвакуированы за пределы охраняемой придомовой территории с оплатой услуг эвакуации за счет владельца ТС.

4.3 Оперативный контроль над выполнением настоящего Положения возлагается на Совет дома и управляющего домом.

4.4 Совет дома и управляющий домом ИМЕЮТ ПРАВО:

- настойчиво и решительно добиваться от жильцов и гостей исполнения требований настоящих Правил;
- в случае крайней необходимости применять меры к злостным нарушителям, вплоть до ограничения въезда на придомовую территорию;
- вносить предложения по улучшению системы парковки, методов обеспечения сохранности придомовой территории.

4.5 Совет дома и управляющий домом ОБЯЗАНЫ:

- обеспечивать поддержание порядка на придомовой территории,
- участвовать в рациональном размещении транспортных средств на придомовой территории;
- следить за соблюдением скоростного режима передвижения автотранспорта на огороженной придомовой территории;
- пресекать проявления вандализма по отношению к общедомовому имуществу и личному имуществу жителей;
- при возникновении угрозы личной безопасности и имуществу жителей дома немедленно вызвать полицию.

4.6. Все поправки и изменения к п.4 данных Правил принимаются Советом Дома, если за это проголосовало простое большинство членов Совета дома.

5. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме:

В состав общего имущества включается:

а) помещения в общеквартирном доме, не являющимися частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного и (или) нежилого помещения в доме (далее – помещения общего пользования), в том числе помещение ИТП (индивидуального теплового пункта), электрощитовая, насосная, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические помещения подвальной части и технологического этажа, в которых имеются инженерные коммуникации, мусорокамера, система видеонаблюдения и электромагнитные замки;

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) земельный участок, на котором расположен дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

5.1 Проживающим запрещается:

5.1.1 использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;

5.1.2 размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.;

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

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

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

5.1.6 хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

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

5.1.8 Согласно решения собственников, установка внешних блоков кондиционеров, телевизионных, спутниковых антенн и других устройств на крыше, лицевой стороне фасада и лоджиях зданий не допускается. Необходимо согласование факта, места и времени установки перечисленных устройств с Управляющей компанией.

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

5.3 Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей компанией.

5.4 Разрешается вывешивать объявления только на информационных стендах в местах определенных Управляющей компанией.

5.5 Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без принятия решения на общем собрании собственников жилых помещений с последующим уведомлением и согласованием с Управляющей компанией.

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

5.7 Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг, оплачиваемых проживающими.

5.8 Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.

5.9 Запрещается складирование и хранение строительных и отделочных материалов, оборудования, строительного мусора в местах общего пользования, вблизи контейнеров для сбора твердых бытовых отходов и сброс строительного мусора в указанные контейнеры.

5.10 Строительный мусор должен быть упакован в завязанные мешки, не допускающие его выпадение в момент транспортировки и складирования. В случае, просыпания – проживающий, своими силами и за свой счет, обеспечивает самостоятельное наведение чистоты на общедомовой территории.

5.11 Запрещается самовольная вырубка (вырезка) кустов и деревьев, посадка, срезка цветов и другие действия, влияющие на состояние благоустройства придомовой территории.

5.12 Запрещается несанкционированное нанесение надписей, рисунков, вывешивание объявлений, афиш, плакатов, иной печатной продукции на стенах дома, в подъездах и других местах общего пользования.

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

6. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования:

6.1 В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую компанию.

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

6.3 Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования:

6.3.1 Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода,- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию,
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения,

- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован,
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

6.3.2 Затопление помещения извне:

– установить источник затопления: если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую компанию и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей компанией.

6.3.4 Неисправность электросети:

- установить, повреждена ли электросеть только в помещении,
- уведомить Управляющую компанию,
- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

6.3.5 В случае возникновения опасности для жилого либо нежилого помещения в отсутствие Проживающего (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация), комиссия, в состав которой входит Управляющая компания, берет на себя ответственность в соответствии с заключенным с Проживающим Договором управления.

6.4 Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:

- не оставляйте дверь Вашего помещения открытой,
- не оставляйте автомобили открытыми,
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении,
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии,
- не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт милиции,
- при обнаружении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам милиции или Управляющей компании.

6.5 По всем вопросам, возникающим у Проживающего, необходимо обратиться в Управляющую компанию.

7. Ответственность за несоблюдение Правил:

7.1 При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. О фактах нарушения данных правил следует сообщать в Управляющую компанию и Управляющему по дому. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей компании.

7.2 Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования (в том числе системы видеонаблюдения и электромагнитных замков), бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

7.3 Ущерб, от преднамеренной порчи общедомового имущества, возмещает лицо свершившее данное действие, или собственник жилого помещения предоставивший его данному лицу в наем, аренду или пользование. Ответственность за порчу общедомового имущества и за нарушение правил проживания в МКД несет собственник и за лиц, нанимаемых им для проведения строительных, ремонтных и других работ или оказывающих ему услуги.

7.4 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.

7.5 Собственникам, систематически нарушающим данные Правила, а так же имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг более двух месяцев производится ограничение электроэнергии, горячей воды и стоков.

8. Настоящие Правила являются обязательными к исполнению всеми собственниками, арендаторами и пользователями помещений жилого дома по адресу г. Новосибирск, ул. Королева, 3, но и лицами по каким-либо причинам, находящимся в данном Жилом доме

Примечание!

Также жильцы должны руководствоваться другими нормативными актами – Жилищным кодексом и Кодексом административных правонарушений.

Взаимоотношения между соседями дома регулируются статьей 290 Гражданского кодекса.

Перепланировка квартиры должна производиться с согласия органов местного самоуправления – об этом говорится в 26 статье ЖК РФ.

Порча жилого помещения рассматривается как правонарушение, регулируемое статьей 7.21 (часть 2) Кодекса административных правонарушений.

В соответствии с 15 статьей Жилищного кодекса, жилое помещение – недвижимое имущество, которое является пригодным для постоянного проживания.

Статья 17 Жилищного кодекса гласит, что жилые помещения предназначены только для проживания человека.

Статья 7.21. Нарушение правил пользования жилыми помещениями

[Кодекс РФ об административных правонарушениях] [Глава 7] [Статья 7.21]

1. Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

2. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до ~~двух тысяч~~ рублей.

Статья 290. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме **[Гражданский кодекс РФ] [Глава 18] [Статья 290]**

1. Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей доле общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарное и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

2. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на жилое дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от доли в квартире.

Если жилец не соблюдает правила, утвержденные домоуправлением, он должен понести за это. Основание – Акт о нарушении.

Составляют его представители управляющей организации многоквартирного дома. Им должны присутствовать свидетели – соседи, актив дома и управляющий.

На тип ответственности влияет степень тяжести и уровень вреда, причиненный остальным жильцам он морального и материального плана.

Если ущерб причинил не владелец квартиры, а квартирант, то ответственность будет нести жилец.

В случае нарушения правил выносятся письменное предупреждение или выписывается штраф. Размер его следующий:

Проживание, не имея прописки (как постоянную, так и временную) Бывает, что в гости приезжают родственники, и за этот срок превышает 3 месяца, они обязаны встать на учет в паспортно-визовую службу. За нарушение – штраф размером до 5 тысяч рублей

Если затоплены соседи Штраф 5 тысяч

За шум в неположенное время предусмотрен штраф В размере от 1 тысячи до 2 тысяч рублей

Если затевается ремонт или перепланировка квартиры Необходимо заручиться согласием остальных жильцов. Если эти работы нанесут вред соседям, то придется заплатить штраф в 2 500 рублей

Правила совместного проживания в многоквартирном доме обязательны к выполнению для всех жильцов. Ответственность гражданского типа наступает в таких случаях – когда систематически нарушаются правила, жилое помещение портится умышленно, не оплачиваются коммунальные услуги.

Такие действия караются строго, вплоть до выселения в принудительном порядке.

Жилищный кодекс предусматривает возможность выселения жильца и его семьи из квартиры, расторжение договора найма, если они используют жилье не по назначению, нарушают права соседей.

Если сосед нарушает правила, необходимо составить на него жалобу в письменной форме. Отправить его в соответствующие органы власти заказным письмом.

Должностные лица должны рассмотреть жалобу и проверить факт нарушения. Ответ необходимо предоставить в течение месяца.

Прошнуровано, пронумеровано
л.
Давров Н.А. /
Анохина Л.И.