



ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

на предоставление услуг собственникам помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, газоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, энергоснабжению.

Омская область, Омский район,

« ____ » _____ 20 ____ г.

село Троицкое

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ясная Поляна» в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава и заочного решения Собственника(ов) помещения(ий) многоквартирного дома, расположенного по адресу: Омская область, Омский район, село Троицкое, ул. _____, дом _____, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", и Гражданин(е) жилого (нежилого) помещения дома № _____, квартиры № _____, секции « ____ », общей площадью _____ кв.м.(без учета лоджии), по ул. _____, именуемый(ые) в дальнейшем "Собственник(и)":

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

заключил(и) настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор управления заключен в соответствии с ст.ст. 36, 161, 162, Жилищного кодекса РФ, ст.290, ч. 3 ст. 421, ст. 1005 ГК РФ на основании заочного решения Собственника помещения(ий) многоквартирного дома, расположенного по адресу: Омская область, Омский район, село Троицкое, ул. _____, дом _____.

1.2. Условия настоящего Договора управления утверждены заочным решением Собственника помещения(ий) многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников.

2. ТЕРМИНЫ

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Дополнительные услуги – домофон, телефонная связь, кабельное телевидение, интернет. Дополнительные услуги предоставляются при наличии заключенного договора на соответствующий вид дополнительной услуги.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, ремонту, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, крыши;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в т. ч. общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ в период нормативного срока эксплуатации общего имущества с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств.

Капитальный ремонт – комплекс работ, выполняемых с целью восстановления ресурса (работоспособного состояния) общего имущества с заменой или восстановлением его составных частей. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом, потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены, в первую очередь, инженерного оборудования (внутридомовых систем водо-, газо-, электроснабжения). Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственником(ами) и Управляющей компанией после принятия соответствующего решения Собственником(ами) в порядке, установленном ЖК РФ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч.3 ст.421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре. Собственник(и) поручает(ют), а Управляющая компания от своего имени, но за счет средств Собственника(ов), либо от имени Собственника и за счет его средств в течении срока действия настоящего Договора управления за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме №___ по ул._____, организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся в этом доме помещениями, а также предоставлять такие дополнительные услуги как домофон, телефонная связь и кабельное телевидение (при наличии заключенного договора на дополнительные услуги), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в том числе решение вопросов пользования общим имуществом, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

3.2. Собственник обязуется оплачивать Услуги управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Обеспечить надлежащее состояние, чистоту и порядок подвальных, чердачных и иных нежилых помещений общего пользования, придомовой территории.

4.1.2. Осуществить поиск предприятий, организаций (далее Обслуживающие организации) оказывающих услуги по содержанию и текущему ремонту, предоставляющих коммунальные услуги Собственникам многоквартирного жилого дома. Контролировать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, заключая договоры:

- с предприятиями предоставляющими коммунальные услуги от имени Собственника и за счет его средств;
- со специализированными организациями, осуществляющими вывоз мусора, иными специализированными организациями, обслуживающими общее имущество от имени Собственника и за счет его средств;
- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ от своего имени, но за счет средств Собственника;
- иные договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора управления.

4.1.4. В рамках заключенных договоров с Обслуживающими организациями:

- обеспечить контроль за предоставлением коммунальных услуг;
- осуществлять от имени Собственника и по его поручению приостановку производства работ, оказания услуг, а также расторжение договоров с Обслуживающими организациями, если работы, услуги производятся с нарушением установленных правил и норм;

Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.5. Проводить профилактические осмотры (обследование) общего имущества многоквартирного дома .

4.1.6. Проводить необходимые работы (услуги) по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень которых ежегодно определяется Приложением №1 к настоящему Договору управления.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.9. Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему договору управления, а также сбор платежей с арендаторов общего имущества.

4.1.10. Информировать Собственников путем размещения объявлений на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома об изменении размеров установленных платежей в связи с изменением действующих тарифов на коммунальные услуги.

4.1.11. Организовать начисление текущих платежей и предоставлять счета на оплату в день платежа, но не позднее 10 числа каждого месяца.

4.1.12. Информировать Собственников помещений об изменении номеров телефонов аварийных служб предоставляя данную информацию по телефону либо устно при непосредственном обращении.

4.1.13. Рассматривать все предложения и заявления Собственника по вопросам, связанным с жилищно-коммунальным обслуживанием, и принимать необходимые меры.

4.1.14. Организовывать работы по ликвидации аварий и аварийных ситуаций и последствия аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.15. Выявлять должников по платежам за содержание и текущий ремонт, принимать меры по взысканию задолженности в установленном порядке. За дополнительную плату по расценкам Управляющей компании оказывать платные юридические услуги, изготавливать копии технических и иных документов на обслуживаемый многоквартирный дом.

4.1.16. Организовать и контролировать ведение базы данных по лицевым счетам собственников, отдельных счетов по поступлению денежных средств от собственников, арендаторов, нанимателей по оплате за выполненные работы и оказанные услуги.

4.1.17. Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки.

4.1.18. Предоставлять Собственникам отчет (путем размещения объявлений на информационных стендах каждого подъезда) о выполнении Договора управления за истекший год в течении первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы.

4.1.19. Управляющая компания вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.4.3. Договора управления.

4.2.4. Принимать решение о прекращении предоставления услуг по Договору управления в случае наличия задолженности по ежемесячным платежам в течение шести месяцев подряд после предварительного письменного уведомления должника.

4.2.5. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

4.2.6. При отсутствии Собственника и(или) другого пользователя помещения, а также доверенных лиц (их Ф.И.О. контактные телефоны указываются в письменной форме):

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

во время возникновения аварийной ситуации (прорыв водопровода, затопление канализационными и ливневыми стоками и другое) входить в жилое/нежилое помещение в присутствии свидетелей.

4.2.7. Управляющая компания вправе отступить от указаний Собственника, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах Собственника, и Управляющая компания не могла предварительно запросить Собственника. Управляющая компания обязана уведомить Собственника о допущенных отступлениях, как только уведомление станет возможным.

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. В установленном порядке и сроке оплачивать предоставляемые по Договору управления услуги и работы.

4.3.2. Выполнять Правила пользования помещениями в многоквартирном доме (Приложение №3), санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством.

4.3.3. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения и в случаях не использования нежилого помещения их Собственником нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

4.3.4. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

4.3.5. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, газа.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. На получение услуг и работ по настоящему Договору управления надлежащего качества в соответствии с установленными нормами и стандартами.

4.4.2. Требовать в установленном порядке и в соответствии с действующими нормативными актами РФ перерасчета платежей за услуги по Договору управления:

– за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, при временном отсутствии Собственника в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

– В связи с несоответствием услуг и работ установленным нормам и стандартам.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

5. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственник обязан производить платежи за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; за услуги и работы по управлению многоквартирным домом. Размер платы за газоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение определяется исходя из показаний приборов учета. Тарифные ставки по коммунальным платежам утверждаются Региональной энергетической комиссией Омской области (РЭК), в порядке утверждаемом Правительством, а размер платы за дополнительные услуги, содержание и ремонт жилого помещения – Управляющей компанией (Приложение №2).

5.2. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится на основании решения Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов; о сроках и размерах целевых взносов Собственника на финансирование капитального ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5.3. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается в один календарный месяц. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании единого счета-извещения на квартиру в целом, представленного не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

В выставленном Управляющей компанией счете-извещении указываются:

- размер оплаты за оказанные услуги согласно п. 5.1.; сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени за просрочку оплаты.

5.3.1 Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного на весь период действия договора управления определяется в размерах, утвержденным решением органа местного самоуправления, если только общим собранием собственников помещений многоквартирного дома (далее-собрание) не определен и не согласован письменно с Управляющей организацией иной размер этой платы.

5.3.2. При изменении по решению органа местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего договора тарифов или платы за содержание и ремонт общего имущества дома и за коммунальные услуги заключения дополнительного соглашения "Сторон" о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы и плата с даты введения их в действие.

5.4. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Не использование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт мест общего пользования.

При временном отсутствии Собственника при предоставлении подтверждающих документов возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

5.6. Управляющая компания получает в качестве вознаграждения по настоящему Договору по управлению многоквартирным домом 20% от суммы, которая определяется по статье содержание и текущий ремонт. Размер вознаграждения является составной частью тарифа и дополнительно Собственниками не оплачивается.

5.6.1. Доходы от аренды общего имущества распределяются в следующем порядке:

- **20 % от суммы арендной платы – на выполнение обязательств Управляющей компании по настоящему Договору по управлению многоквартирным домом;**
- **80 % - используется на содержание и текущий ремонт общего имущества дома.**

5.7. Собственник – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по нежилым помещениям вносит на основании счета, выставленного Управляющей компанией.

5.8. Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей компании.

5.8.1. Собственник возмещает Управляющей компании, понесенные ей расходы по составлению технической документации по многоквартирному дому, составлению описи общего имущества, иных услуг предусмотренных п. 6.1. договора. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей компании, предоставленный Собственникам помещений многоквартирного дома.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника помещения, определяется Управляющей компанией от общей суммы понесенных ей расходов пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками помещений указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставленных Управляющей компанией каждому Собственнику помещений соответствующих счетов.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором управления, в т. ч. связанных:

- с внедрением ресурсосберегающих технологий;
- с ликвидацией последствий аварий;
- с улучшением качества проживания;
- с необходимостью проведения капитального ремонта;
- в иных случаях.

6.2. Собственники с учетом предложений Управляющей компании утверждают необходимый объем работ, сроки начала проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, в том числе и посредством получения банковского кредита, сроки внесения Собственниками целевого платежа.

Размер платежа для Собственника (по-квартирно) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата производится Собственником согласно решения Собственников на основании счета, выставленного Управляющей компанией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для Собственников квартиры, сроки внесения платежей.

При наличии письменных заявлений Собственников квартиры счета будут предоставляться каждому Собственнику.

6.3. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг, если такое решение принято большинством голосов Собственников, распространяется на всех Собственников помещений в этом доме.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику, переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.4. Дополнительные услуги не связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, осуществляются по письменной заявке Собственника за дополнительную плату.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно

Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с ежемесячной оплатой услуг.

7.3. В случае наличия задолженности по ежемесячным платежам Собственник письменно уведомляется о необходимости погашения задолженности. Если задолженность не погашается в течение 3 месяцев подряд, Управляющая компания вправе прекратить предоставление услуг по Договору управления после предварительного письменного уведомления должника.

7.4. При нарушении Собственником или другим пользователем помещения обязательств, предусмотренных Договором, последние обязаны возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействий указанных лиц, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу Собственников или третьих лиц.

7.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.6. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам РФ в соответствии с действующим законодательством.

7.7. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей компании последняя обязана возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством.

7.8. Управляющая компания не несет ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшее по вине ресурсоснабжающей организации.

7.9. В случае, истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома при отказе Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

7.10. Собственник и (или) другой пользователь помещения возмещает Управляющей компании, другим собственникам, пользователям помещений и третьим лицам ущерб в полном объеме, а также оплачивает Управляющей компании, понесенные ей дополнительные расходы.

7.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств, продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор управления заключен на срок: 5 (Пять) лет.

9.2. Начало действия Договора и начало выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему договору с «__» _____ 20__ г.

9.3. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых хранится в Управляющей компании, а другой у Собственника жилого (нежилого) помещения многоквартирного дома.

9.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения всеми или большинством Собственников многоквартирного дома Управляющей компании за 60(шестьдесят) дней до даты расторжения.

9.5. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30(Тридцать) дней до даты прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.7. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.8. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Приложения:

№1. Работы по содержанию жилого дома.

№2. Размер платы за газоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, дополнительные услуги, содержание и ремонт жилого помещения.

№3. Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

№4. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

№5. Состав общего имущества дома.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «Управляющая компания «Ясная Поляна»»

ИНН 5528029624 ОГРН 1075528001757

КПП 552801001 БИК 045209777

Р/сч 40702810602600202717 филиал «Омский»

АО «ОТП Банк» г.Омск

К/сч 30101810000000000777

Генеральный директор:

М.П.

Собственники:

1. ФИО: _____

Тел:

Паспорт: серия _____ № _____

выдан: _____

2. ФИО: _____

Паспорт: серия _____ № _____

выдан: _____

1. _____

(подпись)

2. _____

(подпись)

Юр.адрес: 644521 Омская область, Омский р-н, Троицкое сельское поселение, с.Троицкое, бул. Школьный, 1, тел.207-055 ; 207-053

Приложения №1,2,3,4,5 получил _____ / _____ /

Работы по содержанию жилого дома

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в вентилях, уплотнение сгонов) за исключением внутриквартирного оборудования.

2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общего пользования.

3. Прочистка канализационного лежака.

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2. Снятие пружин на входных дверях.

3. Ремонт просевших отмосток.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках.

2. Восстановление нарушенных участков утепления трубопроводов в подвальных помещениях.

3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзных решеток, их мелкий ремонт.

5. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

6. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

7. Консервация поливочных систем.

8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

9. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и газоходах.

2. Уплотнение сгонов.

3. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.

4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

5. Укрепление трубопроводов.

6. Проверка канализационных вытяжек.

7. Мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов.

8. Смена перегоревших электроламп в техническом подвале.

9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

10. Смена (исправление) выключателей в лестничных клетках и технических подвалах.

Д. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка вентиляции.

2. Очистка и промывка водопроводных кранов.

3. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

4. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5. Уборка и очистка придомой территории.

6. вывоз твердых бытовых отходов.

7. Выполнение аврийных заявок.

Работы, относящиеся к текущему ремонту

1. Фундаменты

Контроль за состоянием фундаментов, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Крыши

Устранение мелких неисправностей кровли, ремонт вентиляции.

3. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (в местах общего пользования).

4. Лестницы, козырьки над входами в подъезды, подвалы.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

5. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

6. Водопровод и канализация

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, за исключением внутриквартирного оборудования.

7. Электроснабжение, и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирного оборудования.

8. Вентиляция

Мелкий ремонт и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

9. Внешнее благоустройство

Размер платы за газоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, дополнительные услуги, содержание и ремонт жилого помещения

Вид платежа	Тарифы	Единица измерения	Метод определения расхода
Водоснабжение (ХВС)		руб./1м ³	По счетчику
Водоотведение (канализация)		руб./1м ³	Равно объему водопотребления
Обслуживание жилья		руб./1м ²	Площадь квартиры
Оплата за газ (отопление мест общего пользования)		руб./1м ³	По общему счетчику (м ³ на кв.м площади квартиры)
Оплата за газ по тарифу		руб./1м ³	По счетчику
Домофон		руб./квартира	
Телефонная связь			
Кабельное телевидение			
Антенна		руб./квартира	
Интернет			

ПРАВИЛА
пользования помещениями, содержания
многоквартирного дома и придомовой территории

1. Общие положения:

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме. Нарушение этих Правил может привести к предупреждению со стороны Управляющей компании, а повторное нарушение - к применению Управляющей компании правовых мер.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Управляющей компании. В особо оговоренных данными Правилами случаях Управляющая компания имеет право выдавать временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

1.3. В тексте данных Правил под "обязанностями собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме" понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислужкой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов жилого здания, веранд, террас, лоджий, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

1.5. Владельцы жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии со ст.48 Закона Омской области от 24.07.2006г. №770-ОЗ «Кодекс Омской области об административных нарушениях» должны соблюдать тишину в ночное время с 22.00-8.00 часов. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.

2. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений.

2.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и Управляющая компания не должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

2.2. Запрещается загромождать лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на лоджии животных и птиц.

2.3. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, лоджий, в лестничные проемы.

2.4. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на лоджиях или в проемы лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах.

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

2.6. Запрещается устанавливать на лоджии, на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, а кондиционеры - на стенах здания, но только после согласования и письменного разрешения Управляющей компании. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь(и), будет(ут) нести ответственность в соответствии с действующим законодательством.

2.7. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. 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.

2.8. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д. Ни один из Собственников не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

3. Ограничения по использованию объектов совместного пользования:

Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домовладельцев определенными услугами. Использование их в других целях возможно по решению Управляющей компании.

Запрещается:

3.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Управляющей компании. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.2. Производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки решением Управляющей компании.

3.3. Собственники помещений не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования, за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами или по разрешению Управляющей компании.

3.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

3.5. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, кроме определенных Управляющей компанией для этого мест.

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

3.8. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры должен быть соответствующим образом обработан (вымыт от остатков молочных или иных продуктов) и упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров. При применении специальных раздельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) нужно стараться расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

3.9. Жители не должны замусоривать территории, находящиеся в общем пользовании. 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. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

4. Ограничения по использованию придомовых территорий.

Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных Управляющей компанией для складирования. 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 компании. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий.

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 Председателем Правления, Управляющей компанией.

4.2. Запрещается 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.

4.3. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к кому он(а) приехал(а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

4.4. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд, парковка, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

4.5. Управляющая компания не несет ответственности перед владельцами автосредств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

4.6. Домовладельцам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.

4.7. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам, на стоянках и в гаражах, отведенных Управляющей компанией специально для этих целей. Жители или посетители, едущие на велосипедах по территориям, находящимся в общем пользовании, должны заботиться о безопасности пешеходов, а велосипеды оставлять на специально отведенных площадках.

4.8. Управляющая компания может предусмотреть охрану или маркировку разделительными линиями персональных стоянок для легковых автомобилей и мотоциклов за определенную плату.

4.9. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих и сломанных 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 компанией.

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 совместного пользования или внутри них.

5. Правила содержания домашних животных:

5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

5.2. 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, Управляющая компания может применить штрафные меры, обратиться в правоохранительные органы или в суд.

5.3. Домашних животных можно выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

5.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Управляющую компанию и Собственников помещений в многоквартирном доме от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением.

5.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

Все жители и владельцы помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, такие, как: стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями. О повреждениях водопровода, канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

6.1. Утечка воды внутри помещения:

6.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом сантехнику или в диспетчерскую службу.

6.1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.

6.1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

6.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

6.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии производить работы с привлечением средств домовладельцев, между которыми произошли аварийные протечки, и в местах, где это более доступно для устранения причины протечки.

6.2. Затопление помещения извне:

6.2.1. Установить источник затопления.

6.2.2. Уведомить о факте затопления Правление Управляющей компании.

6.2.3. Управляющей компании принять решение по устранению причин затопления.

6.3. Неисправности электро- и газовой сети:

6.3.1. Установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу, отключить электроэнергию и газ;

6.3.2. При наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную службу.

6.4. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника, он обязан оплатить ремонт оборудования. Если Собственник отказывается оплатить ремонт, Управляющая компания может обратиться в суд.

7. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.

7.1. Управляющая компания, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Управляющей компанией, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии письменного разрешения Собственника помещения в любое разумное время дня (за исключением чрезвычайных, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любую инспекцию такого помещения на наличие паразитов, насекомых и других вредителей.

7.2. При въезде или выезде из помещения Собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

8. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и служащими Управляющей компании.

8.1. Собственник помещений не вправе требовать от Управляющей компании оказания услуг, не входящих в ее обязанности.

8.2. Управляющая компания не уполномочена принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы для Собственника помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры или автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у служащих Управляющей компании, Собственник помещения полностью принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанные с подобными действиями.

8.3. Все установленные решением Управляющей компании сборы и платежи подлежат уплате до 10 (Десятого) числа каждого месяца. Платежи осуществляются в кассу Управляющей компании или денежным переводом на расчетный счет Управляющей компании.

8.4. Жалобы, касающиеся управления многоквартирным домом или действий Собственников других помещений в многоквартирном доме, подаются в письменной форме Управляющей компании.

9. Общие правила безопасности.

9.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или

арендатора - запорты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны. В случае предполагаемого длительного (более одного месяца) отсутствия Собственников и законных пользователей в помещении оно может быть ими опечатано.

9.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Собственников помещения, нанимателей или арендаторов, включая курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др.

10. Противопожарная безопасность.

Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

11. Действия собственников помещений в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.

Обнаружение подозрительного предмета.

Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами. Подобные предметы обнаруживают на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться "в этом месте, в это время", не оставляйте этот факт без внимания. Если вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в ваше отделение милиции, Управляющей компании.

11.1. Во всех перечисленных случаях:

11.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

11.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

11.1.3. Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.

11.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

11.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

11.2. Помните:

Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п.

11.3. Родители!

Вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность.

11.4. Еще раз напоминаем:

Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, - это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

12. Получение информации об эвакуации.

Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.

12.1. Если вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия:

12.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

12.1.2. Отключите электричество, воду, газ.

12.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилым и тяжелобольным людям.

12.1.4. Обязательно закройте входную дверь на замок, - это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

12.2. Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно!

Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

12.3. Помните:

Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает неосознанные действия, приводящие к тяжелым последствиям. От согласованности и четкости ваших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей Вашего дома.

ПО ВСЕМ ВОПРОСАМ МОЖНО ОБРАТИТЬСЯ К УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ!

**ПРАВИЛА
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ГРАЖДАНАМ**

VIII. Порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета

86. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений.

87. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

88. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

89. При применении двухставочных тарифов перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится только в отношении переменной составляющей платы, которая определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном регулировании тарифов исходя из объемов потребления коммунальных ресурсов. Постоянная составляющая платы, приходящаяся на занимаемое потребителем жилое помещение, не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении, если иное не установлено законодательством Российской Федерации о государственном регулировании тарифов.

90. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

91. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги (далее — заявление о перерасчете), поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

В случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребителя перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за указанный в заявлении период временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев. Если по истечении 6 месяцев, за которые исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги, период временного отсутствия потребителя продолжается и потребитель подал заявление о перерасчете за последующие расчетные периоды в связи с продлением временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за период, указанный в заявлении о продлении периода временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев, следующих за периодом, за который исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

Если потребитель, подавший заявление о перерасчете до начала периода временного отсутствия, не представил, подтверждающие продолжительность его отсутствия, или представленные документы не подтверждают временное отсутствие потребителя в течение всего или части периода, указанного в заявлении о перерасчете, исполнитель начисляет плату за коммунальные услуги за период неподтвержденного отсутствия в полном размере в соответствии с настоящими Правилами и вправе применить предусмотренные частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации последствия несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги.

В случае подачи заявления о перерасчете в течение 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя исполнитель осуществляет перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия, подтвержденный представленными документами, с учетом платежей, ранее начисленных исполнителем потребителю за период перерасчета.

92. В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении.

К заявлению о перерасчете должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя.

При подаче заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребитель вправе указать в заявлении о перерасчете, что документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя, не могут быть предоставлены вместе с заявлением о перерасчете по описанным в нем причинам и будут предоставлены после возвращения потребителя. В этом случае потребитель в течение 30 дней после возвращения обязан представить исполнителю документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия.

93. В качестве документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, к заявлению о перерасчете могут прилагаться:

- а) копия командировочного удостоверения или копия решения (приказа, распоряжения) о направлении в служебную командировку или справка о служебной командировке с приложением копий проездных билетов;
- б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении;
- в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в таких документах в соответствии с правилами их оформления), или их заверенные копии. В случае оформления проездных документов в электронном виде исполнителю предъявляется их распечатка на бумажном носителе, а также выданный перевозчиком документ, подтверждающий факт использования проездного документа (посадочный талон в самолет, иные документы);
- г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их заверенные копии;
- д) документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания в установленных законодательством Российской Федерации случаях, или его заверенная копия;
- е) справка организации, осуществляющей вневедомственную охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал, подтверждающая начало и окончание периода, в течение которого жилое помещение находилось под непрерывной охраной и пользование которым не осуществлялось;
- ж) справка, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения учебного заведения, детского дома, школы-интерната, специального учебного заведения и иного детского учреждения с круглосуточным пребыванием;
- з) справка консульского учреждения или дипломатического представительства Российской Федерации в стране пребывания, подтверждающая временное пребывание гражданина за пределами Российской Федерации, или заверенная копия документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, содержащего отметки о пересечении государственной границы Российской Федерации при осуществлении выезда из Российской Федерации и въезде в Российскую Федерацию;
- и) справка дачного, садового, огороднического товарищества, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения дачного, садового, огороднического товарищества;
- к) иные документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия потребителя в жилом помещении.

94. Документы, указанные в пункте 93 настоящих Правил, за исключением проездных билетов, должны быть подписаны уполномоченным лицом выдавшей их организации (индивидуальным предпринимателем), заверены печатью такой организации, иметь регистрационный номер и дату выдачи. Документы должны быть составлены на русском языке. Если документы составлены на иностранном языке, они должны быть легализованы в установленном порядке и переведены на русский язык.

Предоставляемые потребителем копии документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия, должны быть заверены лицами, выдавшими такие документы, или лицом, уполномоченным в соответствии с законодательством Российской Федерации на совершение действий по заверению копий таких документов.

Потребитель вправе предоставить исполнителю одновременно оригинал и копию документа, подтверждающего продолжительность периода временного отсутствия потребителя. В этом случае в момент принятия документа от потребителя исполнитель обязан произвести сверку идентичности копии и оригинала предоставленного документа, сделать на копии документа отметку о соответствии подлинности копии документа оригиналу и вернуть оригинал такого документа потребителю.

95. Исполнитель вправе снимать копии с предъявляемых потребителем документов, проверять их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации.

96. В случае если на период временного отсутствия потребителя исполнителем по обращению потребителя было произведено отключение и опломбирование запорной арматуры, отделяющей внутриквартирное оборудование в жилом помещении потребителя от внутридомовых инженерных систем, и

после возвращения потребителя исполнителем в ходе проведенных им проверок был установлен факт сохранности установленных пломб по окончании периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится без представления потребителем исполнителю документов, указанных в пункте 93 настоящих Правил.

97. Результаты перерасчета размера платы за коммунальные услуги отражаются:

- а) в случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия — в платежных документах, формируемых исполнителем в течение периода временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;
- б) в случае подачи заявления о перерасчете после окончания периода временного отсутствия — в очередном платежном документе.

XI. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

114. При ограничении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

В случае когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у потребителя задолженности по оплате коммунальной услуги, исполнитель обязан опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется потребитель-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

115. Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжения, а также водоотведения — с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
- б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий — с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
- в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения — с момента выявления несанкционированного подключения;
- г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, — с момента выявления нарушения;
- д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, — со дня, указанного в документе соответствующего органа.

116. В случаях, указанных в подпунктах «а» и «б» пункта 115 настоящих Правил, исполнитель обязан в соответствии с пунктом 104 настоящих Правил зарегистрировать в журнале учета даты, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

117. Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

- а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги — через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;
- б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, — через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

118. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

119. Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

- а) исполнитель в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передчи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);
- б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;
- в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения — с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

120. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, указанных в подпунктах «а», «б» и «д» пункта 115 и пункте 117 настоящих Правил, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

121. Ограничение или приостановление исполнителем предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества потребителем, полностью полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте подпунктах «а», «б» и «д» пункта 115 и пункте «б» пункта 117 настоящих Правил.

122. Действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к:

- а) повреждению общего имущества собственником помещений в многоквартирном доме;
- б) нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором;
- в) нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

N	Наименование объекта	Описание и характеристики объекта
1	Земельный участок	Площадь земельного участка, примыкающего к периметру Дома _____ м ² грунта тротуаров, газонов, малых форм нет.
2	Многоквартирный дом	Дом 5 этажный, ___-х подъездный, ___ квартирный, лифтов нет, мусоропроводов нет. Общая площадь здания - _____ м ² , общая площадь квартир здания - _____ м ² , жилая площадь - _____ м ² . Площадок, лестниц мест общего пользования - _____ м ² . Домофоны имеются _____ шт. в _____ подъездах. Имеется чердачное и подвальное помещение. Стены – газоблок, облицованный кирпичом. Кровля - металлочерепица - _____ м ² . Степень износа дома с лоджиями 0 % по паспорту.
3	Описание системы вывоза мусора	Вывоз ТБО - ежедневно (согласно графика) Количество контейнеров на оборудованной под контейнеры площадке - 2 шт. Площадка для сбора ТБО – Кирпичная кладка, Расположена на ул. _____
4	Инженерные коммуникации	1. Электроснабжение - имеется 2. Холодное водоснабжение – от центральной сети 3. Канализация - центральная 4. Отопление – индивидуальное, теплогенераторные (для отопления МОП) 5. Вентиляция - имеется 6. Газоснабжение - сетевое 7. Радио - отсутствует 8. Телефонная связь - имеется 9. Домофонная система - имеется
4.1	Сети электроснабжения	Граница ответственности Управляющей компании от коллективного прибора учета эл. энергии жилого дома, до первого разъемного оборудования на эл. проводке квартиры. Степень износа - 0 % (визуально).
4.2	Сети холодного водоснабжения	Граница ответственности Управляющей компании от отсекающей арматуры (или при отсутствии таковой), от цоколя дома до отсекающей арматуры квартирной разводки. Степень износа - 0 % (визуально)
4.5	Канализация	Граница ответственности Управляющей компании от выпускного колодца со стороны дома до отводящего тройника квартирной разводки. Степень износа- 0 % (визуально).
4.7	Система вентиляции	Вентиляционные каналы- кирпичная кладка. Отсекающих устройств в квартирах нет.
5	Места общего пользования	Граница ответственности Управляющей компании от входных дверей подъезда, лестничные марши, площадки перед квартирами до тамбурных дверей (если таковые установлены, если нет – до дверей квартир. Общая площадь _____ м ² по паспорту.
6	Технические этажи (подвал, чердак)	Площадь чердачного помещения- _____ м ² ; Площадь подвального помещения- _____ м ² .
7	Крыша	Вид кровли: металлочерепица Площадь кровли _____ м ² . Степень износа- 0 % (визуально).
8	Антенны коллективного пользования	Имеется
9	Коммуникации телефонной связи	На тех. обслуживание в Управляющую компанию не передавались.
11	Домофонная система	На тех. обслуживание в Управляющую компанию не передавалось.
12	Конструктивные элементы мест общего пользования (окна, двери, балконы, лоджии и т.д.)	Техническое состояние удовлетворительное. Степень износа 0 % (по паспорту). Схема установки – проектная.