





**Договор  
управления многоквартирным домом,  
расположенным по адресу: Белгородская область, Белгородский район,  
пгт. Разумное, ул. Вепрековская, дом 5**

«01» 03 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное управление ЖБК-1», в лице директора Кудлаева Виталия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся собственником жилого/нежилого помещения, квартиры № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м (далее – Собственник) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Белгородская область, Белгородский район, пгт. Разумное, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_ (далее – Многоквартирный дом), на основании

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г, выданного \_\_\_\_\_

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

(далее – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 02 от 06 " 02 20 17 г.), согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Утверждение Собственниками условий настоящего Договора на общем собрании, при голосовании по вопросам повестки дня, является/считается его подписанием.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для собственников всех помещений в многоквартирном доме.

1.4. При смене Собственника на него распространяются условия настоящего Договора.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Белгородская область, Белгородский район, пгт. Разумное, ул. Вепрековская, дом 5, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих (кроме газоснабжающих) и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени и за счет Собственников, либо от имени и за счет Собственников.

2.1.2. Представление интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, или путем заключения от собственного имени и за счет Собственников, либо от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг и ресурсов.

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.1.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.7. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников.

2.1.8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.1.9. Проверка технического состояния общего имущества.

2.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.



2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.13. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

2.1.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.15. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.17. Модернизации, приращения, реконструкции общего имущества.

2.1.18. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.19. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), в соответствии с решением общего собрания собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками.

2.1.20. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

2.1.21. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

2.1.22. Оказание прочих услуг Собственникам.

2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, согласно Приложению № 1 к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью договора.

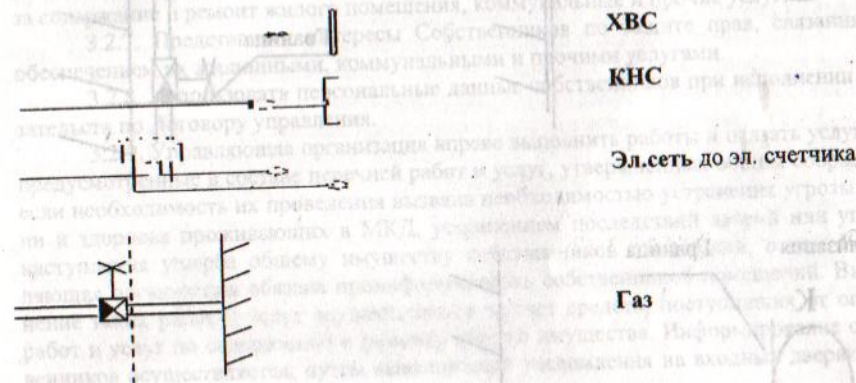
Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 1 настоящего договора, оплачиваются Собственником дополнительно, и оказываются Управляющей организацией на основании отдельных договоров.

По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственнику (жилого помещения).

2.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, в приложении № 2, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

**Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:** на системе водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - раструб тройника на стояке; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; на системе газоснабжения - квартирный шаровый

кран на стояке газоснабжения по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру. Пунктирной линией обозначены границы ответственности между Собственниками и Управляющей организацией.



**Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и ресурсоснабжающими организациями является:**

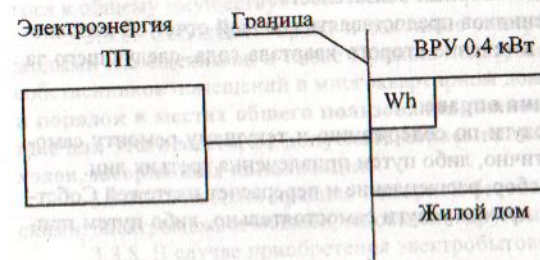
**Электроэнергия** – наконечники питающих кабелей в ВРУ жилого дома;

**Водоснабжение** – трубопровод от фасада здания в сторону водомерного узла;

**Канализация** – до первого канализационного колодца от подъезда;

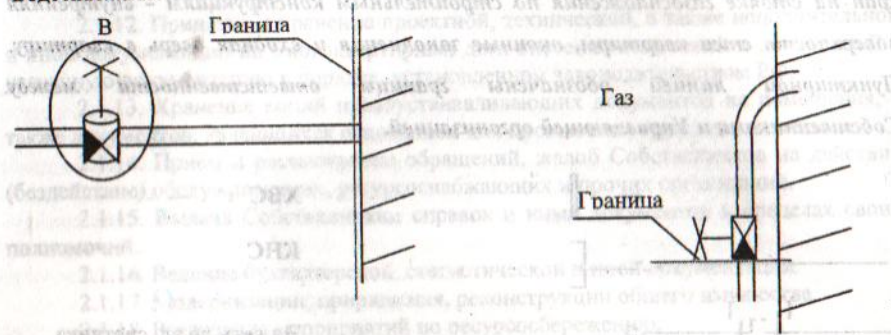
**Газ** – место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Чертой обозначены границы ответственности между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.

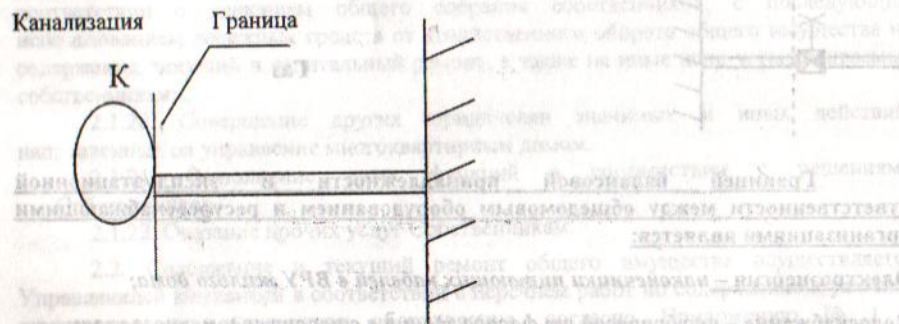




Водоснабжение



Канализация



### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1 – 2.1.22 настоящего Договора.

3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.3. По требованию Собственников предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора в течение второго квартала года, следующего за отчетным.

#### 3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий, и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора.

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

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

3.2.8. Использовать персональные данные собственников при исполнении обязательств по Договору управления.

3.2.9. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.10. Управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

#### 3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора.

3.3.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: **соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.**

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодатель-



ством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток,

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

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

3.3.13. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.14. При получении сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.

3.3.15. Не передавать предусмотренные п.2.1 настоящего Договора права другим управляющим организациям и третьим лицам в период действия настоящего Договора.

3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.17. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

3.3.18. При отчуждении помещения третьим лицам, уведомить об условиях настоящего Договора, которые являются обязательными для покупателя жилого помещения в многоквартирном доме.

3.3.19. Самостоятельно заключать договоры на поставку услуг газоснабжения.

3.3.20. Самостоятельно заключать договоры со специализированной организацией на обслуживание газоиспользующего оборудования, определенного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора.

3.3.21. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

#### 3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

#### 3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.5. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.6. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

## 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту в доме включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, а также представительству интересов собственников во всех учреждениях, государственных органах и иных организациях.

На момент заключения настоящего договора тариф по содержанию жилья для дома № 5 ул. Великая, составляет 16,04 руб./м<sup>2</sup>, в том числе плата за вывоз ТБО и утилизацию составляет - 1,97 руб./м<sup>2</sup>.

Размер платы за услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту устанавливается общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если Собственниками не будет проведено собрание по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилья, или проведено собрание, но не утвержден тариф, Управляющая компания оставляет за собой право проиндексировать размер платы за содержание и ремонт жилья на коэффициент инфляции. Кроме того тариф может быть утвержден органами местного самоуправления на основании расчетов, представленных Управляющей организацией.

Размер и порядок оплаты за капитальный ремонт установлен ЖК РФ (гл. 15).

4.2. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции (едином платежном документе).

4.3. Внесение собственниками помещений многоквартирного дома платы за коммунальные услуги производится по единому платежному документу непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

4.4. Не использование собственником, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилья помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете.

4.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превы-



шающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за не выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

5.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности).

5.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а так же аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.

5.6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

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

5.8. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей про-

верки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

## 6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

6.1. Решение об организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома принимается собственниками совместно с Управляющей организацией.

6.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания помещением информации на доске объявлений.

6.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе любого Собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

6.4. "Собственники" взаимодействуют с "Управляющей организацией" по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

## 7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случаях предусмотренных действующим законодательством, если Собственники погасили задолженность перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2. Договор управления считается прекращенным, если собственники помещений приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания направили управляющей организации копии протокола общего собрания и бланки голосований.

7.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «04» 03 2017 года.

8.2. Настоящий договор заключается сроком на 7 год (а).

8.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора, по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок.



## 9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Контроль осуществляется путем:

- предоставления отчетности Управляющей организации;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования Собственниками или уполномоченным ими лицом фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству;

9.2. Управляющая организация до конца месяца, следующего за отчетным, размещает акты выполненных работ (кроме актов о выполнении работ по благоустройству и санитарному состоянию) на сайте ООО «ЖУ-ЖБК-1».

Если до 10 числа месяца, следующего за месяцем размещения актов, от совета дома не поступило возражений или замечаний по содержанию размещенных на сайте актов, то они считаются утвержденными, а работы принятыми.

9.3. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

9.4. Управляющая организация по окончании года в течение 2-го квартала, предоставляет отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, путем размещения на сайте ООО «ЖУ-ЖБК-1» и письменный отчет так же председателю совета многоквартирного дома.

9.4. Управляющая организация по окончании года в течение 2-го квартала, предоставляет уполномоченному общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицом о проделанных работах за прошедший отчетный период. В случае, если председатель не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета дома.

В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренным в Приложении № 1 к настоящему договору, и в Соглашении об изменении условий договора;
- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг и ресурсов;
- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

10.3. Договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах и содержит два Приложения.

## 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация» «Собственник»

ООО «Жилищное управление ЖБК-1»

308029, г. Белгород ул. Почтовая, 48-А

ОКПО 98428787 ОГРН 1063123156183

ИНН 3123148080, КПП 312301001

р/с 40702810402070000326

к/с 3010181030000000985

БИК 044525983  
в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

Директор ООО «ЖУ-ЖБК-1»

В.А. Кудлаев



Приложение № 1 к договору управления  
от « 04 » 03 20 17 г.

Перечень работ и услуг по содержанию и  
текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу:  
ул. Вересковой дом № 5

№	Вид работ	Периодичность
1.	Работы по уборке лестничных клеток	
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	4 раза в неделю
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
1.3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	2 раза в год
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в год
1.5.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год



1.6.	Мытье стен, дверей, окон	2 раза в год
1.7.	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в месяц
1.8.	Очистка металлических решеток и приемков. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
1.9.	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
2.	<b>Работы по уборке мусоропроводов</b>	
2.1.	Удаление мусора из мусороприемных камер	5 раз в неделю
2.2.	Уборка мусороприемных камер	5 раз в неделю
2.3.	Уборка вокруг загрузочных клапанов мусоропровода	5 раз в неделю
2.4.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
2.5.	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в квартал
2.6.	Устранение засорений	По мере необходимости
3.	<b>Работы по уборке придомовой территории</b>	
3.1.	Холодный период	
3.1.1.	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
3.1.2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада
3.1.3.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в сутки во время гололеда
3.1.4.	Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	1 раз в двое суток в дни снегопада
3.1.5.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток во время гололеда
3.1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
3.2.	Теплый период	
3.2.1.	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в 2-е суток
3.2.2.	Подметание территорий в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2-е суток (70% территорий)
3.2.3.	Подметание территорий в дни с осадками свыше 2 см	1 раз в 2-е суток (50% территорий)
3.2.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
3.2.5.	Уборка газонов	1 раз в 2-е суток
3.2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2-е суток
3.2.7.	Сезонное выкашивание газонов	
3.2.8.	Обрезка и снос деревьев и кустарников	По действующим правилам
3.3.	Прочие материальные затраты на санитарное содержание	Постоянно
3.4.	Вывоз КГМ	Постоянно
4.	<b>Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и внешнее благоустройство</b>	
4.1.	<b>Профосмотры конструктивных элементов, в том числе:</b>	
4.1.1.	Общие и частичные осмотры кровельных покрытий	6 раз год
4.1.2.	Общие и частичные осмотры конструктивных элементов	2 раз в год

4.2.	<b>Ремонт конструктивных элементов</b>	
4.2.1.	Укрепление защитной решетки водопроводной воронки	2 раза в год
4.2.2.	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	По мере необходимости
4.2.3.	Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки	По мере необходимости
4.2.4.	Смена или ремонт отмостки	По мере необходимости
4.2.5.	Восстановление приемков, входов в подвалы	По мере необходимости
4.3.	<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов</b>	
4.3.1.	Утепление подвалов и подъездов	1 раз в год
4.3.2.	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	1 раз в год
4.3.3.	Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	По мере необходимости
4.3.4.	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	По мере необходимости
4.3.5.	Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	По мере необходимости
4.3.6.	Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки	По мере необходимости
4.3.7.	Смазывание подъездных дверей	2 раза в год
4.3.8.	Смазывание замков тех. помещений	1 раз в год
4.3.9.	Укрепление и регулировка доводчиков	2 раза в год
4.4.	<b>Внешнее благоустройство</b>	
4.4.1.	Частичный ремонт тротуарной плитки	По мере необходимости
4.4.2.	Окраска решетчатых ограждений, оград, МАФ	1 раз в год
4.4.3.	Установка урн	По мере необходимости
4.4.4.	Окраска урн	1 раз в год
4.4.5.	Ремонт скамеек, качель и т.д.	Постоянно
4.4.6.	Посадка деревьев, кустарников	По мере необходимости
4.4.7.	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год
5.	<b>Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования и МОП</b>	
5.1.	<b>Подготовка к сезонной эксплуатации</b>	
5.1.1.	Ремонт и тех.обслуживание задвижек ХВС и ГВС	1 раз в год
5.1.2.	Прочистка ливнеотводов	1 раз в год
5.2.	<b>Общие и частичные осмотры и обследования</b>	
5.2.1.	Осмотр системы ЦО. Внутриквартирные устройства	1 раз в год
5.2.2.	Осмотр систем ЦО. Устройства в подвальных помещениях (7 мес. отопительного сезона)	7 раз в год
5.2.3.	Общие и частичные осмотры общедомовой системы	8 раз в год



	холодного и горячего водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	
5.2.4.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках	8 раз в год
5.2.5.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год
<b>5.3.</b>	<b>Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и МОП</b>	
5.3.1.	Ремонт электрошитов	1 раз в год
5.3.2.	Ревизия вентилей в местах общего пользования	1 раз в год
5.3.3.	Проверка и прочистка вентканалов	1 раз в год
5.3.4.	Дератизация	1 раз в год
5.3.5.	Аварийное обслуживание	Постоянно
5.3.6.	Очистка тех. этажей от мусора со сбором его в тару и отноской в установленное место	1 раз в год
5.3.7.	Электронизмерения	1 раз в год
5.3.8.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год
5.3.9.	Снятие показаний и обслуживание теплосчетчиков	1 раз в месяц
5.3.10.	Техобслуживание ИТП	2 раза в год
<b>5.4.</b>	<b>Мелкий ремонт</b>	
5.4.1.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	По мере необходимости, но не менее 2-х раз в год
5.4.2.	Ремонт ВРУ	1 раз в год
<b>6</b>	<b>Прочее</b>	
6.1.	Затраты на охрану труда работников РЭС	Постоянно
6.2.	Утилизация люминесцентных ламп	По мере необходимости
6.3.	Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома	По мере необходимости
6.4.	Услуги ООО "РПКЦ"	Постоянно
6.5.	Электроэнергия МОП	Постоянно
6.6.	Условно-постоянные затраты	Постоянно
6.7.	Вывоз ТБО	Постоянно
6.8.	Содержание и текущий ремонт лифта	Постоянно

**ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ РАБОТ  
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**  
**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:  
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛ., БЕЛГОРОДСКИЙ Р-Н, ПГТ. РАЗУМНОЕ, УЛ. ВЕРЕСКОВАЯ, ДОМ № 5**

№	Вид работ	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 м2 общей площади (рублей в месяц)
Площадь, м2		9791,3		
<b>I. Содержание помещений общего пользования</b>				
1.	Работы по уборке лестничных клеток		226 509,51	1,93
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	5 раз в неделю		
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю		
1.3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	1 раз в год		
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в год		
1.5.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год		
1.6.	Мытье стен, дверей, окон	2 раза в год		
1.7.	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в месяц		
1.8.	Очистка металлических решеток и прямиков. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю		
<b>II. Уборка придомовой территории</b>				
2.	Работы по уборке придомовой территории		415 999,69	3,54
2.1.	Холодный период			
2.1.1.	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада		
2.1.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада		
2.1.3.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в сутки во время гололеда		
2.1.4.	Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	1 раз в двое суток в дни снегопада		
2.1.5.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток во время гололеда		
2.1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		
2.2.	Теплый период			
2.2.1.	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в 2-е суток		
2.2.2.	Подметание территорий в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2-е суток (70% территорий)		
2.2.3.	Подметание территорий в дни с осадками свыше 2 см	1 раз в 2-е суток (50% территорий)		
2.2.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		
2.2.5.	Уборка газонов	1 раз в 2-е суток		
2.2.6.	Полвка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2-е суток		
2.2.7.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
2.2.8.	Сезонное выкашивание газонов	По мере необходимости		
2.3.	Прочие материальные затраты на санитарное содержание	Постоянно	19 535,32	0,17
2.4.	Вывоз КГМ	Постоянно	27 023,99	0,23
<b>III. Ремонт и обслуживание конструктивных элементов и внешнее благоустройство</b>				
3.	Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и внешнее благоустройство		86 175,17	0,73
3.1.	<b>Профосмотры конструктивных элементов, в том числе:</b>			
3.1.1.	Общие и частичные осмотры кровельных покрытий	6 раз в год		
3.1.2.	Общие и частичные осмотры конструктивных элементов	2 раза в год		
3.2.	<b>Ремонт конструктивных элементов</b>			
3.2.1.	Ремонт кровельного покрытия и устранение течи	По мере необходимости		
3.2.2.	Укрепление защитной решетки водопроводной воронки	2 раза в год		
3.2.3.	Прочистка водопремной воронки внутреннего водостока	По мере необходимости		
3.2.4.	Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки	По мере необходимости		
3.2.5.	Смена или ремонт отмостки	По мере необходимости		



Техническое обслуживание конструктивных элементов			
3.3.1.	Утепление подвалов и подъездов	1 раз в год	
3.3.2.	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	1 раз в год	
3.3.3.	Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	По мере необходимости	
3.3.4.	Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций	По мере необходимости	
3.3.5.	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	По мере необходимости	
3.3.6.	Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	По мере необходимости	
3.3.7.	Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки	По мере необходимости	
3.3.8.	Смазывание подъездных дверей	2 раза в год	
3.3.9.	Смазывание замков тех. помещений	1 раз в год	
3.3.10.	Укрепление и регулировка доводчиков	2 раза в год	
Внешнее благоустройство			
3.4.1.	Частичный ремонт тротуарной плитки	По мере необходимости	
3.4.2.	Окраска решетчатых ограждений, оград, МАФ	1 раз в год	
3.4.3.	Установка урн	По мере необходимости	
3.4.4.	Окраска урн	1 раз в год	
3.4.5.	Ремонт скамеек, кафель и т.д.	Постоянно	
3.4.6.	Посадка деревьев, кустарников		
3.4.7.	Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год	
IV. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования и МОП			
4.	Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования и МОП		158 285,85
4.1.	Подготовка к сезонной эксплуатации		
4.1.1.	Ремонт и тех. обслуживание задвижек ХВС	1 раз в год	3 691,85
4.1.2.	Прочистка лифвостоев	1 раз в год	42 780,09
4.2.	Общие и частичные осмотры и обследования		
4.2.1.	Общие и частичные осмотры общедомовой системы холодного водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	12 раз в год	4 036,03
4.2.2.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов	12 раз в год	6 846,34
4.2.3.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год	2 367,82
4.3.	Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и МОП		
4.3.1.	Ремонт электрощитов	1 раз в год	770,21
4.3.2.	Ревизия вентиля в местах общего пользования	1 раз в год	3 873,25
4.3.3.	Проверка и прочистка дымоходов и вентканалов	3 раза в год	14 266,68
4.3.4.	Дератизация	1 раз в год	1 304,01
4.3.5.	Аварийное обслуживание	Постоянно	35 248,68
4.3.6.	Очистка тех. этажей от мусора со сбором его в тару и отнеской в установленное место	1 раз в год	710,32
4.3.7.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год	5 204,57
4.3.8.	Электроизмерения	1 раз в год	11 952,00
4.3.9.	Утилизация люминесцентных ламп	1 раз в год	1 627,50
4.3.10.	Техобслуживание вводных и внутренних газопроводов	1 раз в 3 года	7 389,77
4.4.	Мелкий ремонт		
4.4.1.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	По мере необходимости, но не менее 2-х раз в год	14 676,30
4.4.2.	Ремонт ВРУ	1 раз в год	1 540,43
	V. Прочее		
5.1.	Транспортные расходы	Постоянно	27 369,13
5.2.	Затраты на охрану труда работников РЭС	Постоянно	3 410,19
5.3.	Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома	По мере необходимости	9 643,09
5.4.	Услуги ООО "РРКЦ"	Постоянно	29 218,56

5.5. Затраты по управлению домом		Постоянно	301 427,43	4,27
<b>Итого</b>				
<b>VI. Коммунальные услуги на общедомовые нужды</b>				
6.1.	Электроэнергия	Постоянно	74 456,16	0,63
6.2.	Холодное водоснабжение	Постоянно	8 005,60	0,07
<b>Итого содержание жилья</b>			<b>1 587 059,71</b>	<b>13,51</b>
7.	Техническое обслуживание автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (домофонов)	Постоянно	65 749,20	0,56
8.	Вывоз и захоронение ТБО	Постоянно	231 330,16	1,97
<b>Итого с учетом ТБО</b>			<b>1 884 139,07</b>	<b>16,04</b>



**Перечень общего имущества многоквартирного дома**

1. Адрес многоквартирного дома ул. Вересковая д.5
2. Серия, тип постройки многоквартирный
3. Год постройки 2015 год
4. Этажность 5
5. Количество квартир 187
6. Общая площадь многоквартирного дома (с лоджиями, балконами, коридорами и лестничными клетками) 13.230 м<sup>2</sup>
7. Общая площадь жилых помещений 9008,1 м<sup>2</sup>
8. Общая площадь нежилых помещений 783,2 м<sup>2</sup>
9. Степень износа по данным государственного технического учета 0 %
10. Год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома\* 21494,2 м<sup>2</sup>
12. Кадастровый номер земельного участка 31:15:1002002:1407

Наименование элемента общего имущества	Параметры
<b>I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования</b>	
Места общего пользования	Площадь <u>1264,6 м<sup>2</sup></u>
Технические подвалы	Площадь <u>1152,8 м<sup>2</sup></u> Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Электрические сети; 2. Сети холодного водоснабжения; 3. Канализационные сети; 4. Сети Интернет связи. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Водомерный узел.
Кровля	Вид кровли <u>двускатная</u> (указать плоская, односкатная, двускатная, инос) Материал кровли <u>профлист</u> Площадь кровли <u>3421 м<sup>2</sup></u>
Каналы дымоудаления	Количество <u>76</u> шт.
Вентиляционные каналы	Количество <u>320</u> шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов <u>108</u> шт. Количество водосточных труб <u>54</u> шт. <u>818</u> м
Светильники в местах общего пользования	Количество <u>371</u> шт.
Элек.трощитки	Количество <u>187</u> шт. ВРУ <u>3</u> шт.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø20 мм <u>763</u> м 2. Ø25 мм <u>888</u> м 3. Ø32 мм <u>736</u> м 4. Ø57 мм <u>186</u> м 5. Ø76 мм <u>149</u> м 6. Ø89 мм <u>298</u> м
Задвижки, вентиля, краны на системах газоснабжения	Количество: - задвижек <u>1</u> шт. - вентиля <u>0</u> шт. - кранов <u>225</u> шт.



**ПРАВИЛА**

**пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории**

Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме, приведенные ниже, являются неотъемлемой частью Договора оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обязательны для руководства и применения сторонами по договору.

**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 (далее УО), а повторное нарушение - к применению УО правовых мер.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений многоквартирного дома. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях УО имеет право выдавать временные разрешения на произведение 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 исполнению 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, прислужгой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

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

1.5. Правила должны быть размещены и храниться в доступном месте для каждого Собственника жилого и нежилого помещения, членов их семей, гостей и проживающих.

**2. Общественный порядок**

2.1. Владельцы жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с Законом Белгородской области «Об административных правонарушениях на территории Белгородской области» должны соблюдать тишину в ночное время с 23 часов вечера до 7 часов утра. 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. Стиральные или посудомоечные машины, пылесосы не должны работать в

Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность
	1. Ø25 мм 542 м 2. Ø32 мм 283 м 3. Ø40 мм 400 м 4. Ø50 мм 10 м 5. Ø63 мм 49 м 6. Ø75 мм 84 м 7. Ø90 мм 96,5 м 8. Ø110 мм 12 м 9. Ø325 мм 2 м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек 5 шт.; - вентилей 8 шт. кранов 273 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета: ХВС ВХМ-50 №; <u>Электросчетчики общедомовые.</u> <u>Эл.щит №1:</u> <u>Ввод 1</u> Меркурий 230 ART-03 № 21972623 <u>Ввод 2</u> Меркурий 230 ART-03 № 21972615 Меркурий 230 AR-01 R № 22595255 Меркурий 230 AR-01 R № 22595250 Меркурий 230 AR-01 R № 22595219 Меркурий 230 AR-01 R № 22595204 Меркурий 230 AR-01 R № 22595278 <u>Эл.щит №2:</u> <u>Ввод 1</u> Меркурий 230 ART-03 № 21972781 <u>Ввод 2</u> Меркурий 230 ART-03 № 21972780 Меркурий 230 AR-01 R № 22595085 Меркурий 230 AR-01 R № 22595248 Меркурий 230 AR-01 R № 22595245 Меркурий 230 AR-01 R № 22595213 <u>Эл.щит №3:</u> <u>Ввод 1</u> Меркурий 230 ART-03 № 21972811 <u>Ввод 2</u> Меркурий 230 ART-03 № 21972835 Меркурий 230 AR-01 R № 22595082 Меркурий 230 AR-01 R № 22595273 Меркурий 230 AR-01 R № 22595256 Меркурий 230 AR-01 R № 22592280 Меркурий 230 AR-01 R № 22595267 <u>Эл.щит коммерц.:</u> Меркурий 230 ART-03 № 21972870
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность 1. ПП Ø100 мм 260 м 2. ПВХ Ø110 мм 923,5 м 3. ПВХ Ø325 мм 14 м
<b>II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*</b>	
Общая площадь	Земельного участка 21494,2 м <sup>2</sup> в том числе: - застройка 2611,2 м <sup>2</sup> - асфальт 10241 м <sup>2</sup> - грунт 704 м <sup>2</sup> - газон 7938 м <sup>2</sup>

\* - Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

«Управляющая организация»  
ООО «Жилищное управление ЖБК-1»  
308029, г. Белгород ул. Почтовая, 48-А  
ОКПО 28429787 ОГРН 1063123756183  
ИНН 3123148080, КПП 312301001  
р/с 40702810402070000326  
к/с 301011089000009899 БИК 044525985  
ПАО «ФК Открытие» г. Москва  
Директор ООО «ЖК ЖБК-1»  
В.А. Кудлаев



будние дни с 9 часов вечера до 7 часов утра, и в это же время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к периоду времени с 4 часов вечера в субботу и до 7 часов утра в понедельник. Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство.

### **3. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений**

3.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и УО 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.

3.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

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

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

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

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

3.7. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Могут быть установлены антенны и кондиционеры на стенах здания, но только после согласования с УО. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь (и), будет (ут) нести ответственность в соответствии с законодательством РФ и «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 г. № 170, зарегистрированными в Минюсте РФ от 15.10.2003 г. № 5176.

3.8. 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.

3.9. В случае если в жилом помещении Собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости, либо квартира будет сдана в аренду (субаренду). Собственник должен уведомить об этом УО в течение 5 дневного срока.

### **4. Ограничения по использованию объектов общего имущества и совместного пользования**

4.1. Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домовладельцев определенными услугами. Использование их в других целях возможно по решению Общего собрания.

Запрещается:

4.1.1. 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 Общего собрания Собственников. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

4.1.2. Производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего разрешения компетентных органов и предварительного согласования с УО.

4.1.3. Оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования, за исключением мест, отведенных под кладовые, принадлежащие Собственнику на праве собственности в соответствии с Правилами.

4.1.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинках лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

4.1.5. Выбрасывать не упакованным мусор. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры или мусоропроводы должен быть соответствующим образом упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров и мусоропроводов. При применении специальных раздельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) нужно стараться расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

4.1.6. 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.

4.1.7. Сбрасывать пепел, окурки, бытового и строительный мусор из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод. Запрещается курение на лестничных площадках и местах общего пользования в доме.

4.1.8. Выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование песок, цемент, стекло, мусор, крупные элементы домашней консервации, деревянные элементы, спички, тряпки, предметы личной гигиены и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения (блокирования), возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

4.1.9. Загромождать площадки, устанавливать запирающие устройства или иным способом блокировать свободный доступ на межлестничные площадки и лестничные марши, являющиеся запасными пожарными выходами.

### **5. Ограничения по использованию придомовых территорий**

5.1. Управляющая организация 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 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 УО. Все транспортные средства должны быть припаркованы в пределах разделительных линий, при этом не создавая препятствия проезду спецавтотехники. Собственник не может использовать придомовую территорию для возведения на ней гаражей; установления «фракушек» для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без разрешения Общего собрания и согласования с УО.

5.2. Запрещается парковка, мойка и ремонт 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. Автотранспорт необходимо мыть в специально отведенных местах.

5.3. Автотранспорт расположенный на придомовой территории и затрудняющий полностью или частично блокирующий проезд спецавтотехники (пожарный расчет, милиция, скорая помощь, транспорт аварийных служб, мусоровозы), будет вывозиться на штрафстоянку. По данному факту составляется Акт, а на Собственника автотранспорта составляется протокол.

5.4. 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.

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

5.6. Собственникам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.

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

5.8. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.

5.9. 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 УО.

5.10. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

5.11. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

#### **6. Правила содержания домашних животных**

6.1. 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.

6.2. 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 УО может применить штрафные меры или обратиться в правоохранительные органы или суд.

6.3. 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.

6.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают УО 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.

6.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, они должны быть также зарегистрированы в УО.

#### **7. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования**

Все жители и владельцы помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, такие, как: лифты, 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.

7.1. Утечка воды внутри помещения:

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

7.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом сантехнику, диспетчерскую службу, аварийную службу (ДС, АС).

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

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

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

7.1.6. 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.

7.2. Затопление помещения извне:

7.2.1. Установить источник затопления.

7.2.2. Уведомить о факте затопления УО.

Управляющей компании принять решение по устранению причин затопления.

7.3. Неисправности электро- и газовой сети:

установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу;

при наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную службу.

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



Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного, а равно халатного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника, он обязан оплатить ремонт оборудования и ущерб, причиненный лицам (собственникам иных жилых помещений). Если Собственник отказывается оплатить ремонт, любое заинтересованное лицо, включая УО, может обратиться в суд.

#### **8. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды**

8.1. Субподрядчик, уполномоченный УО, имеет право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии 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, плановых осмотров.

8.2. При выезде жителя или въезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме его Собственник, без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Подрядчика о совершаемом выезде или въезде. При выезде или въезде из помещения Собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

#### **9. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и работниками УО**

9.1. Все установленные решением Общего собрания Собственников сборы и платежи подлежат уплате до 10 числа каждого месяца. Платежи осуществляются в платежные пункты. За просрочку платежа устанавливается пеня в размере, указанном в Договоре.

9.2. Жалобы, касающиеся содержания и обслуживания многоквартирного дома или действия Собственников, сотрудников УО, подаются в письменной форме.

#### **10. Общие правила безопасности**

10.1. 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 10 дней) отсутствия Собственников и законных пользователей в помещении, оно может быть ими опечатано, а все инженерное оборудование перекрыто (холодное и горячее водоснабжение, газ) электроприборы обесточены.

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

#### **11. Противопожарная безопасность**

11.1. 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.

12. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях

#### **12. 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, МЧС, УО.

12.1. Во всех перечисленных случаях:

12.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку!

12.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

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

12.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы, либо группы МЧС.

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

#### **13. 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.

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

13.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

13.1.2. Отключите электричество, воду, газ.

13.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

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

13.2. Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно! Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

13.3. 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.

#### **14. Пользование лифтом**

14.1. Запрещено:

14.1.1. Пользоваться лифтом во время пожаров и землетрясений;

14.1.2. Перегружать лифт, перевозить легковоспламеняющиеся, крупногабаритные объекты и предметы, вес которых предельно допустим грузоподъемности лифта.

14.1.3. Удерживать частями тела створки дверей лифта. Внимание! Это очень опасно для жизни!

14.1.4. При остановке лифта самостоятельно пытаться открыть створки лифта и выйти. Внимание! Это очень опасно для жизни!

14.2. Не допускайте пользоваться самостоятельно лифтом детей в возрасте до 7 лет.

14.3. При перевозке детей в коляске, заходя в лифт необходимо взять ребенка на руки.

Относитесь бережно к лампам, кнопкам и панелям управления лифтом.