

ДОГОВОР № 1
управления имуществом и содержанием многоквартирного дома
расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Труфанова, д.20.

г. Ярославль

«25» 03 2019 года.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания Собственников помещений (Протокол общего собрания от «___» _____ 2019 года (Приложение № 1), именуемое в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и ООО «УК «Умный дом»», в лице генерального директора, Сорокина Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, при совместном упоминании в тексте договора именуемые «Стороны», заключили настоящий договор нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Сторонами согласован, и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с условиями настоящего договора, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилым помещением.

1.3. Сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами осмотров общего имущества многоквартирного дома.

1.4. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности, которые определены в Приложении №2 к настоящему договору.

1.5. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и иных документов осуществляет председатель совета многоквартирного дома или члены совета многоквартирного дома, либо иное, уполномоченное на данные действия общим собранием Собственников лицо, если иное не установлено настоящим Договором.

1.6. В случае, если лица, указанные в п. 1.5. настоящего договора, не могут исполнить свои обязанности из-за временного отсутствия (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то их обязанности могут быть исполнены одним или несколькими Собственниками помещений в многоквартирном доме.

1.7. В соответствии со ст. 9 ФЗ №152-ФЗ «О персональных данных» Собственник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие на обработку своих персональных данных, только в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1. Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

2. Собственник – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Ярославская обл.), муниципальное образование (город Ярославль), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с ним, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

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

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

3. Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Ярославская область), муниципального образования (город Ярославль).

4. Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для содержания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав общего имущества указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению жилищных услуг.

6. Коммунальные услуги – деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

7. Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых (согласованных с председателем совета многоквартирного дома или членами совета многоквартирного дома и иных действий направленных на обеспечение рационального использования материальных средств собственников МКЖД, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, и прочими услугами.

8. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

9. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

10. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

11. Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по содержанию, ремонту и управлению общим имуществом многоквартирного дома.

12. Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

13. Общее собрание собственников – орган управления многоквартирным домом.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация в соответствии с ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока действия настоящего договора, за плату, обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в объеме денежных средств, поступивших от Собственников.

2.2. Собственник помещения и потребители дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных включая: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), самостоятельное использование или предоставление специализированной организации для ведения начислений и получения платежей.

2.3. Собственники предоставляют Управляющей организации право представлять их интересы относительно исполнения условий настоящего договора в организациях и учреждениях всех форм собственности.

2.4. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств по настоящему договору не позднее сроков, установленных ч. 7 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

2.5. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно путем привлечения третьих лиц и специализированных организаций.

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Организовывать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ, условиями настоящего договора и в порядке, утвержденном собственниками.
- 3.1.2. Осуществлять и организовать систематический контроль и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах с ресурсоснабжающими организациями
- 3.1.3. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договора поставку коммунальных ресурсов Собственникам/Пользователям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.
- 3.1.4. В случае принятия общим собранием собственников решения о заключении договоров ресурсоснабжения в соответствии с пунктом 4.4. ч.2 ст.44 Жилищного кодекса Российской Федерации, управляющая организация обязана заключить договор с ресурсоснабжающей организацией на приобретение коммунального ресурса, в объеме необходимом для надлежащего содержания общего имущества МКД (ОДН).
- 3.1.5. Приступить, подготовиться технически и подготовить вверенный ей фонд к предоставлению жилищных услуг с даты начала действия договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о поставках коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.
- 3.1.6. Прекратить оказание услуг с даты расторжения договора управления общим имуществом многоквартирного дома по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством РФ, или с даты расторжения договора о поставках коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.
- 3.1.7. Обеспечивать предоставление жилищных услуг круглосуточно, то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенных в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.
- 3.1.8. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, либо по согласованию с «Собственниками», если решение о необходимости такового согласования было принято общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме. Перечень указанных работ, согласуется с уполномоченным представителем Собственника.
- 3.1.9. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками
- 3.1.10. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:
- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты отключения;
 - о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты работ
 - о периодических осмотрах общего имущества, расположенных в жилых помещениях.
- 3.1.11. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества, обеспечить прием заявок собственника по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную/договорную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту в пределах эксплуатационной ответственности собственника.
- 3.1.12. Подготавливать общее имущество многоквартирного дома к эксплуатации в зимний период.
- 3.1.13. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 3.1.14. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также статистическую, бухгалтерскую и расчетную документацию, связанную с исполнением сторонами своих обязательств по настоящему договору.
- 3.1.15. Выдавать самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц платежные документы, выписки из лицевого счета, справки о задолженности и иные документы, в т.ч. документы регистрационного учета граждан.
- 3.1.16. Истребовать у предыдущей управляющей организации (ТСЖ, ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить.

- 3.1.17. По запросу, предоставлять уполномоченному Собственниками лицу, информацию об исполнении условий настоящего договора.
- 3.1.18. Проинформировать уполномоченное Собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности, необходимости проведения капитального ремонта общего имущества.
- 3.1.19. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников помещений.
- 3.1.20. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор, в качестве существенного условия, обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.
- 3.1.21. Организовывать начисления, сбор, распределение и, в установленном законодательством РФ порядке, перерасчет платежей собственников, самостоятельно либо путем привлечения сторонних организаций.
- 3.1.22. Осуществлять деятельность по ведению регистрационного учета граждан, при достижении 14, 20, 45 лет, а также в связи с утратой или заменой.
- 3.1.23. Не реже чем два раза в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
- 3.1.24. Организовывать заключение договоров с подрядными организациями, имеющими необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, о поставке Собственнику коммунальных жилищных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем состоянии.
- 3.1.25. Нести ответственность и осуществлять контроль качества технического обслуживания, ремонта и санитарного содержания многоквартирного дома и его прилегающей территории, в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями, заключившими договор подряда на выполнение работ с управляющей организацией. В случае нарушений качества технического обслуживания, ремонта и содержания МКД и прилегающей территории, Управляющая организация устраняет выявленные нарушения за свой счет в установленные уполномоченными представителями сроки.
- 3.1.26. Своевременно подготавливать многоквартирный жилой дом к сезонной эксплуатации.
- 3.1.27. Рассматривать в установленные жилищным законодательством сроки претензии и заявления Собственника помещения, касающиеся исполнения настоящего Договора и принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков. Письменно информировать Собственника помещения о принятом решении.
- 3.1.28. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы на услуги, предоставляемые по настоящему Договору на основании протокола решения общего собрания собственников, а также о порядке и форме оплаты услуг (ч.13 ст.155 Жилищного кодекса РФ).
- 3.1.29. При получении предписаний от контролирующих и надзорных органов, по дефектам, которые не включены в план текущего ремонта, в установленные сроки выполнять указанные в предписании ремонтные работы, при наличии в необходимом количестве денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома.
- При отсутствии денежных средств в количестве, необходимом для выполнения ремонтных работ, в течение 15 рабочих дней информировать собственников помещений о необходимости определения источника финансирования для выполнения работ путем размещения информации в общедоступном месте, либо путем направления, уведомления в адрес уполномоченного представителя собственников помещений, либо председателя совета дома.
- 3.1.30. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений оплаты за жилищно-коммунальные услуги.
- 3.1.31. Проводить мероприятия по взысканию с должников денежных средств, в рамках законодательства Российской Федерации.
- 3.1.32. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника помещения по оплате за содержание общего имущества, согласно действующему законодательству РФ.
- 3.1.33. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 3.1.34. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную жилищным законодательством РФ.
- 3.1.35. Снимать показания общедомовых приборов учета в период с 22-25 число каждого месяца и осуществлять их передачу ресурсоснабжающим организациям.

3.1.36. По запросу уполномоченных представителей собственников оказывать содействие в организации и проведении общих собраний собственников помещений. При необходимости, оказывать содействие в изготовлении Протоколов общих собраний собственников и Приложений к Протоколам.

3.1.37. Предоставлять любые документы, касающиеся выполнения «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему Договору, назначенному решением общего собрания собственников жилья многоквартирного дома эксперту и/или аудиторской организации для осуществления проверки надлежащего исполнения обязательств.

3.1.38. Проводить комиссионные обследование жилых и нежилых помещений (по письменному заявлению собственника(ков), не позднее 7 календарных дней с момента его поступления.

3.1.39. Направлять собственникам помещений в многоквартирном доме уведомление о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с ч. 2 ст. 189 ЖК РФ. Порядок уведомления определяется общим собранием собственников помещений в МКД.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Вести расчеты с собственниками за коммунальные услуги, работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц, путем заключения агентского договора.

3.2.2. Требовать от собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги. В случае непредставления Собственников/Пользователем до 25 числа расчетного месяца данных индивидуальных приборов учета за расчетный месяц за потребленные коммунальные услуги, начисление платы осуществляется использованием утвержденных нормативов потребления, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления показаний приборов учета.

3.2.3. Обращаться к собственникам помещений многоквартирного дома с предложением о судебном взыскании имущественного и иного вреда, в случае причинения одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.4. Требовать допуска в жилое (нежилое) помещение работников Управляющей организации, а также специалистов подрядных организаций, в заранее согласованное время, а в случае возникновения аварийных ситуаций – в любое время.

3.2.5. Для выполнения своих обязанностей управляющая организация вправе привлекать сторонние организации.

3.2.6. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

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

3.2.8. При возникновении аварийной ситуации, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

3.2.9. По согласованию с уполномоченными представителями собственников передавать собственные средства на текущий ремонт общего имущества с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.10. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ по текущему ремонту общего имущества.

3.2.11. На основании решения общего собрания собственников, за дополнительную плату, привлекать специализированные (в т.ч. экспертные) организации для целей технического обследования, при обнаружении признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом, для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности проживания.

3.2.12. Направлять доходы, полученные от использования общего имущества на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, устранение актов вандализма, а также ликвидацию аварий по согласованию с представителями собственников МКД. Средства, полученные от использования общего имущества, в размере 10% являются вознаграждением Управляющей организации.

3.2.13. Осуществлять доставку платежных документов самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц, обязанных соблюдать условия обращения с персональными данными в почтовые ящики плательщиков без пакетирования, либо выдавать лично по месту нахождения бухгалтерии линейного участка. Управляющая организация имеет право размещать в свободном поле листа платежного документа дополнительную информацию, социальную рекламу

- 3.2.14. В отношении лиц, имеющих задолженность по оплате коммунальных услуг, в соответствии с п. 2 ст. 328 ГК РФ, Управляющая организация имеет право после достижения долга превышающего размер платы за два календарных месяца, встречно приостановить оказание услуг и выполнение работ на границе эксплуатационной ответственности предоставления коммунальных услуг, а именно: по обслуживанию и ремонту от общедомового участка электрической сети до прибора учета или отключающего устройства должника; произвести ограничение предоставления коммунальных услуг должнику в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах» (утверждены Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011)
- 3.2.15. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ уступку прав требований к Собственникам, имеющим задолженность по оплате оказываемых услуг (работ) в пользу третьих лиц.
- 3.2.16. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг. В случае невыполнения Собственником помещения условий настоящего договора и отсутствия у Управляющей организации сведений об адресе фактического проживания и (или) о постоянной (временной) регистрации, Собственник считается надлежащим образом извещенным о введении приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг через 5 календарных дней от даты направления ему письменного уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении, либо телеграммы по адресу нахождения недвижимого имущества (помещения в многоквартирном доме).
- 3.2.16. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную жилищным законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

- 4.1.1. На своевременное, качественное предоставление услуг и выполнение работ, в соответствии с установленными настоящим договором условиями, в объеме денежных средств, внесенных собственниками.
- 4.1.2. За отдельную плату получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией.
- 4.1.3. Потребовать произвести перерасчет платы вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.
- 4.1.4. Осуществлять контроль за деятельностью управляющей организации, как не посредственно, так и через уполномоченных представителей, избираемых на общих собраниях собственников.
- 4.1.5. Принимать решения о порядке использования общего имущества многоквартирного дома.
- 4.1.6. Получать информацию о перечнях, объемах и качестве оказанных услуг и (или) выполненных работ.
- 4.1.7. Принимать решения об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.1.8. Принимать решения о предоставлении общего имущества для размещения оборудования, рекламных конструкций собственниками помещений в многоквартирном доме третьими лицами.
- 4.1.9. Согласовывать, в лице уполномоченных представителей собственников, с Управляющей организацией сроки, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному Собственниками лицу.
- 4.1.10. Требовать от Управляющей организации исполнения договорных обязательств и устранения выявленных недостатков в установленные Жилищным кодексом и другими законными актами сроки
- 4.1.11. Иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 4.1.12. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей организации.
- 4.1.13. Собственник жилья в многоквартирном доме вправе привлечь экспертов аудиторских и иных организаций для проверки качества выполнения «Управляющей организации» обязательств, установленных настоящим Договором.
- 4.1.14. На основе планируемых платежей, составлять план работ на год и определять первоочередность их выполнения по мере накопления средств на счете.
- 4.1.15. Участвовать в согласовании с «Управляющей организации» подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если решение о необходимости такого согласования было принято общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме. Через уполномоченных представителей Собственников согласовывать перечень указанных работ.

4.2. Собственники обязаны:

- 4.2.1. Ежемесячно, в срок до 25-го числа месяца, следующего за истекшим, производить оплату стоимости оказанных услуг и работ. Передавать показания индивидуальных приборов учета ежемесячно, в момент

- оплаты, посредством ввода сведений в электронный платежный документ, либо через оператора, путем внесения сведений в бумажный платежный документ.
- 4.2.2. Извещать Управляющую организацию в течение суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней.
- 4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышающий шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 8-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
- 4.2.4. Обеспечить доступ сотрудникам Управляющей организацией к общему имуществу, находящемуся в помещении Собственника, для выполнения работ по ликвидации аварии, осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования и текущего ремонта, в заранее согласованное время, а для проведения работ по ликвидации аварии – в любое время.
- 4.2.5. Уведомлять Управляющую организацию в десятидневный срок об отчуждении помещения.
- 4.2.6. Исполнять требования, правила, предусмотренные «Руководством по пользованию помещениями и оборудованием, расположенным в них, в жилых и нежилых многоквартирных домах» (Приложение № 3), а также требования Управляющей организации, указанные в уведомлении об устранении выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.
- 4.2.7. При заключении договоров социального найма, аренды или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора и обеспечить своевременную оплату предоставляемых услуг по договору услуг.
- 4.2.8. По запросу, предоставить в Управляющую организацию копию документа удостоверяющего право собственности на помещение и его оригинал для удостоверения.
- 4.2.9. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о доле в праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, если они необходимы для реализации настоящего Договора в части начисления платежей, получения субсидий и компенсаций.
- 4.2.10. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.
- 4.2.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе и авариях на сетях и оборудовании, других неисправностях общего имущества дома в аварийно-диспетчерскую службу по телефону, указанному в платежном документе.
- 4.2.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.
- 4.2.13. Уведомлять Управляющую организацию об установке индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов и представлять копии паспортов приборов учета, выданные заводом изготовителем.
- 4.2.14. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством Правила, регулирующие правоотношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства в том числе:
- не закрывать доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, в целях обеспечения беспрепятственного обслуживания;
 - не загрязнять и не загромождать своим имуществом и, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - не вносить изменения в конструкцию инженерных сетей, расположенных в принадлежащем собственнику помещении без наличия согласований Управляющей организации.
- 4.2.15. Незамедлительно сообщать в аварийную диспетчерскую службу об обнаружении неисправностей инженерных сетей и оборудования. При сообщении указывать фамилию, имя, отчество, адрес.
- 4.2.16. Принимать меры к предупреждению аварийных ситуаций, а в случае их возникновения, к уменьшению ущерба имуществу физических и юридических лиц, здоровью граждан.
- 4.2.17. Своевременно производить ремонт занимаемого помещения, устранять повреждения принадлежащего жилого помещения, а также производить ремонт, либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования, в границах своей эксплуатационной ответственности.
- 4.2.18. Производить перепланировку жилого помещения в строгом соответствии с требованиями законодательства РФ.
- 4.2.19. При длительном отсутствии собственника (более 2-х дней), в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях, принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, газового оборудования), а также, предоставить в Управляющую организацию информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника.

- 4.2.20. Не нарушать целостность пломб на общедомовых и внутриквартирных приборах учета, а также, не совершать действий, направленных на искажение их показаний.
- 4.2.21. Допускать в помещение представителей управляющей организации для снятия показания индивидуальных приборов учета энергоресурсов, проверки их состояния, целостности и наличия пломб.
- 4.2.22. Производить за свой счет ремонт, своевременную поверку и замену индивидуальных приборов учета энергоресурсов.
- 4.2.23. Соблюдать требования, изложенные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудовании, расположенным в них (Приложение №3).
- 4.2.24. Иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Порядок расчета объемов оказанных услуг.

- 5.1. Объем потребленного коммунального ресурса определяется исходя из показаний приборов учета, установленных в помещении Собственника, а при их отсутствии в соответствии по нормативам потребления.
- 5.2. Объем коммунального ресурса, потребленного в целях содержания общедомовые нужды за расчетный период, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.
- 5.3. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, изложенным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.
- 5.4. Нормативы потребления и тарифы на коммунальные ресурсы, предоставляемых Собственнику устанавливаются Департаментом энергетики и регулирования тарифов Ярославской области и Правительством Ярославской области. В случае изменения тарифа или норматива потребления, изменения размещаются на официальном сайте управляющей организации в сети «Интернет»
- 5.5. Показания индивидуальных приборов учета снимаются Собственником в период с 23 по 25 число и предоставляются для расчетов в момент оплаты коммунальных услуг, в соответствии с п. 4.2.1.
- 5.6. Количество проживающих в жилом помещении граждан признается равным количеству зарегистрированных граждан, если актом проверки не установлено иное.
- 5.7. Индивидуальный прибор учета коммунального ресурса считается вышедшим из строя в случаях: механического повреждения, неотображения результатов измерений, нарушения целостности контрольных пломб, превышения допустимой погрешности показаний, истечения срока поверки.
- 5.8. Управляющая организация осуществляет, не чаще 1 раза в 6 месяцев, проверку наличия или отсутствия индивидуальных общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставляемых потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.
- 5.9. Факты непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также, в случаях превышения допустимой продолжительности перерывов предоставления коммунальной услуги либо допустимых отклонений качества коммунальной услуги оформляется актом и подписывается Собственником и уполномоченным представителем Управляющей организации.
- 5.10. Изменение размера платы за коммунальные услуги в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, на основании Акта, составленного в соответствии с п. 5.8. настоящего договора.
- 5.11. Приостановление или ограничение предоставления коммунальной услуги производится в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов:
- при возникновении или угрозе возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение – с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
 - при возникновении 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;
 - при выявлении факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения – с момента выявления несанкционированного подключения;
 - при использовании потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей – с момента выявления нарушения;

- при получении управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления коммунальной услуги со дня, указанного в документе соответствующего органа;
 - при неполной оплате Собственником коммунальной услуги – через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления);
 - при проведении 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.
- 5.12. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 6 часов со дня устранения причин приостановки, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности с Собственником.
- 5.13. Меры социальной поддержки населения по оплате коммунальных услуг осуществляются в соответствии с законодательством РФ.
- 5.14. Контроль за правилами предоставления коммунальных услуг осуществляется следующими организациями:
- Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ярославской области;
 - Государственная жилищная инспекция Ярославской области;
 - Управление муниципальных инспекций администрации г. Ярославля.

6. Оплата и иные расчеты по договору

- 6.1. Размер платы за содержание, текущий ремонт общедомового имущества исходя из тарифа 23 рубля 40 копеек с 1 кв.м. площади (индивидуального) жилого/нежилого помещения.
- 6.1.1. Стоимость коммунального ресурса, потребленного в целях содержания общего имущества собственников (ОДН), стоимость работ по содержанию внутриквартирного газового оборудования и стоимость тарифа не включены. Плата за работы по содержанию внутриквартирного газового оборудования производится собственником помещения, по факту выполненных работ непосредственно на расчетный счет специализированной Подрядной организации.
- 6.1.2. Плата за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества (ОДН) рассчитывается на основании тарифов, которые установлены Департаментом энергетики и регулирования тарифов Ярославской области.
- 6.2. Если Собственники помещений не приняли решение об утверждении перечня дополнительных услуг и работ, то применяется минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме установленный действующим законодательством.
- 6.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальные услуги в многоквартирном доме, в том числе в целях содержания общего имущества МКД вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 6.4. Размер платы за услуги и работы может быть изменен в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений исходя из экономически обоснованных затрат на основании рыночных предложений. Соблюдение норм действующего законодательства по содержанию и текущему ремонту общего имущества должно быть обеспечено Собственниками объемом финансирования оказываемых услуг и выполняемых работ Управляющей организацией.
- 6.5. Размер платы для Собственников помещений за управление, содержание и ремонт устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого/нежилого помещения.
- 6.6. Плата по настоящему договору включает в себя плату за надлежаще выполненные работы по управлению многоквартирным домом, надлежаще оказанные услуги по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества.
- 6.7. Информацию о местах внесения платежей Собственникам помещений управляющая организация предоставляет на бланке счета-квитанции, а так же размещает в бланке счета-квитанции.
- 6.8. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с выполнением непредвиденных работ направленных на устранение фактических угроз жизни и здоровью граждан, а также вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 6.9. Приемка выполненных Управляющей организацией работ и услуг, в том числе непредвиденных работ и услуг, осуществляется председателем совета многоквартирного дома либо членами совета многоквартирного дома, или иным лицом, уполномоченным на данные действия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а в их отсутствие одним или несколькими собственниками помещений многоквартирного дома.
- 6.10. В случае отказа уполномоченными собственниками лица (лиц) от подписания Акта выполненных работ (услуг) и не предоставления в адрес управляющей организации официального заявления с указанием

недостатков в течении 7 рабочих дней со дня предъявления Акта к подписанию, Акт выполненных работ (услуг) подписывается в одностороннем порядке. Работы и услуги, удостоверенные односторонним Актом в указанном случае, считаются принятыми Собственниками и подлежащим оплате.

6.11. Уменьшение стоимости работ или отказ от их оплаты по причинам несоответствия: качеству количеству, несоответствия сметной стоимости работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества производится только в случае документального или явного подтверждения некачественного оказания услуг, выполненных работ.

6.12. По требованию Собственников Управляющая организация составляет, заверяет совместный с Собственником(ками) акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и акт о восстановлении предоставления коммунальной услуги.

6.13. В случае неиспользования жилого помещения для целей проживания в нем, Собственники вправе заявить в ресурсоснабжающую организацию о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан, с обязательным представлением документов подтверждающих такое отсутствие.

6.14. В случае выявления в жилом помещении, необорудованном индивидуальным прибором учета, факта проживания граждан в количестве, больше чем зарегистрировано в данном помещении, размер платы за коммунальные услуги, определяется в зависимости от количества фактически проживающих граждан на основании акта, составленного управляющей организацией в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.15. Неподписание договора управления многоквартирным домом, условия которого были приняты общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, не освобождает собственника от исполнения обязанностей, установленных договором и внесения платы за оказанные услуги.

6.16. По жилым помещениям, не оборудованными индивидуальными приборами учета, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяется в соответствии с количеством фактически проживающих, либо рассчитывается в соответствии с количеством Собственников такого помещения.

6.17. Счета-квитанции ежемесячно размещаются Управляющей организацией запаирающийся от свободного постороннего доступа почтовый абонентских ящиках собственников помещений с 1 по 5 число каждого месяца.

7. Ответственность Сторон.

7.1. Управляющая организация несет имущественную, материальную и ответственность в рамках законодательства Российской Федерации по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента начала выполнения своих обязательств. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в Приложении №2 к настоящему договору.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома несут ответственность за неоплату (несвоевременную оплату) оказываемых управляющей организацией услуг (работ) и неисполнение условий настоящего договора.

7.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном законодательством РФ.

7.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой, силы: землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, независимые от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору и если они возникли после подписания настоящего договора.

7.5. Собственники помещений несут материальную и иную установленную законодательством РФ ответственность за последствия отказа от предоставления доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий.

7.6. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки, а также причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- действий Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- не исполнение Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т.д.)

8. Заключение договора, срок действия договора.

8.1. Договор управления заключен с «1» 04 2019 года, сроком действия - один год. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным даты его фактического подписания сторонами.

8.2. При отсутствии письменного отказа (уведомления) одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре сделанного за 30 дней до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок. Количество таких пролонгаций не ограничено.

9. Расторжение договора.

9.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенными изменениями обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством РФ, а также в одностороннем порядке, после уведомления собственников не менее чем за три месяца при систематическом неисполнении Собственниками (частью собственников) помещений обязательств по оплате оказываемых управляющей организацией услуг.

9.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая компания не выполняет или надлежащим образом выполняет одно или несколько условий настоящего договора и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом.

9.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, копию протокола общего собрания собственников с приложением копии листов голосования (персональных решений собственников)

Управляющая организация должна в обязательном порядке передать всю документацию технического и иного плана, хранящуюся у них по данному договору в течении 5 рабочих дней после расторжения договор, уполномоченному собственниками лицу по описи.

9.4. При одностороннем расторжении договора Собственники помещений обязаны оплатить фактически понесенные Управляющей организации расходы, связанные с досрочным расторжением договора, на основании отчета управляющей организации о полученных и израсходованных денежных средств.

10. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома от «___» _____ 2019 года.
2. Приложение № 2. Границы эксплуатационной ответственности.
3. Приложение №3. Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них.
4. Приложение № 4. Максимальная допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

12. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники помещений:			Управляющая организация:
Белюсова О.А.	подпись	№ кв. 10	ООО «Управляющая Компания «Умный Дом»
Ф.И.О.			ИНН 7610125571; КПП 761001001
Васильков Б.А.	подпись	№ кв. 39	ОГРН 1177627031988
Ф.И.О.			Р/сч40702810877030012368
Сидорова Е.А.	подпись	№ кв. 57	в Калужском отделении №8608 ПАО
Ф.И.О.			Сбербанк
Мягков И.	подпись	№ кв. 15	к/с 30101810100000000612
Ф.И.О.			БИК 042908612
			Адрес: г. Ярославль, Ленинградский пр-
Ф.И.О.			т. д. 82, пом. 190/1
			Генеральный директор _____ Сорокин Д.В.
Ф.И.О.			М.П.



Границы эксплуатационной ответственности**I. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:**

1. **Граница по системе горячего и холодного водоснабжения** – первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода, с первым отключающим устройством несет Собственник (наниматель). Ответственность за внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении, несет Собственник (наниматель). Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов до первого отключающего устройства несет Управляющая организация.

При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное(резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник/наниматель.

2. **Граница по системе отопления** – границей эксплуатационной ответственности является резьбовое соединение отопительного прибора, либо трубопровода от отопительного прибора с первым отключающим устройством (вентилем).

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт (замену) отопительных приборов, в том числе полотенцесушителей, расположенных в жилом (нежилом) помещении собственника, а также трубопровода до первого отключающего устройства, герметичность резьбового соединения с первым отключающим устройством, несет Собственник (наниматель).

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние отключающего устройства и стоякового трубопровода несет Управляющая организация. Если отопительные приборы, полотенцесушители не имеют запирающего устройства и соединены с общедомовым стояком подачи тепловой энергии при помощи сварки или резьбового соединения, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов или первое резьбовое соединение от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник (наниматель). Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Управляющая организация.

3. **Граница по системе канализации** – место присоединения сантехнического прибора и(или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник (наниматель).

Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации, обслуживающей более одного помещения в многоквартирном доме включая состояние тройников.

4. **Граница по системе электроснабжения** – Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

5. **Граница по строительным конструкциям** – Собственник/наниматель несет ответственность за состояние внутренней поверхности стен помещения (квартиры), ограждения балконов или лоджий, рамы, оконные заполнения и входную дверь в помещение (квартиру). Работы по утеплению стен выполняются в рамках капитального ремонта на основании решения, принятого Собственниками на общем собрании за счет средств Собственников.

6. **Граница по системе газоснабжения** – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

II. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

1. По обслуживанию придомовой территории в границах участка, согласно паспорта БТИ и(или) кадастрового плана.

2. **Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены**

многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3. Внешней границей сетей газоснабжения, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Собственники помещений:		
Ф.И.О. Демодова О.А.	подпись	№ кв. 10
Ф.И.О. Вайтасов В.А.	подпись	№ кв. 39
Ф.И.О. Лурье Е.А.	подпись	№ кв. 57
Ф.И.О. Шорин В.М.	подпись	№ кв. 78
Ф.И.О. /	подпись /	№ кв. /
Ф.И.О. /	подпись /	№ кв. /
Ф.И.О. /	подпись /	№ кв. /
Ф.И.О. /	подпись /	№ кв. /
Ф.И.О. /	подпись /	№ кв. /
Ф.И.О. /	подпись /	№ кв. /

Управляющая организация:
 ООО «Управляющая Компания «Умный Дом»
 ИНН 7610125571; КПП 761001001
 ОГРН 1177627031988
 Р/сч 40702810877030012368
 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк
 к/с 30101810100000000612
 БИК 042908612
 Адрес: г. Ярославль, Ленинградский пр-т, д.82,
 пом. 190/1

Генеральный директор _____ Сорокин Д.В.
 М.П. _____



**Руководство по пользованию помещениями и оборудованием, расположенным в них,
в жилых и нежилых многоквартирных домах.**

I. Требования к потребителям по соблюдению правил пользования помещениями

1. Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:
2. Использовать помещение в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных жилищным законодательством.
3. Соблюдать требования жилищного законодательства; требования пожарной безопасности; правила пользования электрической и тепловой энергией; правила пользования системами водоснабжения и водоотведения; правила безопасности в газовом хозяйстве; правила пользования пассажирскими лифтами; правила охраны и содержания зеленых насаждений, а также иные, установленные действующим законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления правила, нормы, нормативы и стандарты.
4. Бережно относиться к помещению, общему имуществу МКД, санитарно-техническому оборудованию, обслуживающему более одного помещения, обеспечить их сохранность. При обнаружении неисправностей или возникновении аварии, либо с момента получения сведений об этом, без промедления сообщить о произошедшем по телефону аварийно-диспетчерской службы для принятия возможных мер к устранению неисправностей и аварий.
5. До вселения в принадлежащее Собственнику жилое помещение или в случаях не использования Собственником либо иным Пользователем нежилого помещения, нести расходы по оплате коммунальных услуг и оплате содержания и ремонта общего имущества МКД.
6. Не допускать сбрасывания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию, не сливать в мусоропровод жидкие бытовые и пищевые отходы, легко воспламеняющиеся и агрессивные жидкости.
7. В зимнее время Собственник и/или иной Пользователь жилого помещения по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов обязан очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.
8. В зимнее время Собственник и/или иной Пользователь помещения обязан обеспечить безопасность конструкций, выступающих за границы карнизного свеса, произвести установку защитных экранов, настилов, навесов для предупреждения повреждения конструкций при проведении работ по сбрасыванию снега, наледи, сбиванию сосулек с кровли Строения. По мере накопления снега и наледи на отливах, производить очистку от снега и наледи, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.
9. Уведомить Управляющую организацию об установке приборов коммерческого учета и согласовать смену отопительных приборов, а также реконструкцию электрических сетей и увеличение мощности бытовых электроприборов.
10. Обеспечить свободный доступ ко всем инженерным сетям, обслуживающим более одного помещения, находящимся внутри жилого/нежилого помещения.
11. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния МКД и придомовой территории при возникновении жалоб на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
12. В заранее согласованное время обеспечить доступ в занимаемое жилое/нежилое помещение работников Управляющей организации и специалистов организаций – поставщиков коммунальных услуг для проведения осмотров, ремонтных работ, ликвидации аварий на инженерных сетях и оборудовании общего назначения, контроля работы приборов учета, технического и санитарного состояния Строения. В случае отсутствия Собственника и/или иного Пользователя помещения при возникновении аварийной ситуации, Собственник и/или иной Пользователь помещения обязан обеспечить доступ в занимаемое жилое/нежилое помещение представителю Управляющей организации для ликвидации аварии через доверенных лиц. Доверенные лица, их фамилии, имена и отчества, контактные телефоны заблаговременно в письменной форме представляются в Управляющую организацию. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемое жилое/нежилое помещение Управляющая организация не несет ответственность за причиненный ущерб третьим лицам, возникший в результате аварийной ситуации.
13. Соблюдать установленный жилищным законодательством порядок переустройства и перепланировки жилого/нежилого помещения и подсобных помещений, а также общего имущества МКД.
14. Содержать и своевременно производить ремонт занимаемого помещения, находящихся в нем инженерных коммуникаций и санитарно-технического оборудования, кроме сетей и оборудования общего назначения, проходящих через помещение Собственника, согласно требованиям законодательства, независимо от времени возникновения потребности в ремонте.
15. Не производить установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для

использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

16. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд зависит от года постройки и введения в эксплуатацию МКД и составляет:

17. Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию до 1964 года – 2,5 кВт.

18. Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 года по 1989 год: с плитой на природном газе – 3,0 кВт; с электроплитой – 7 кВт.

19. Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 года: с плитой на природном газе – 3,6 кВт; с электроплитой – 7 кВт.

20. Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе – 4,5 кВт; с электроплитой – 7 кВт.

21. Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:

22. Телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник – 0,2 – 0,5 кВт; электрочайник – 1,0 – 2,0 кВт; пылесос, фен, утюг, микроволновая печь – 0,7 – 1,5 кВт; кондиционер, обогреватель – 1,5 – 2,5 кВт; стиральная машина – 1,5 – 2,5 кВт. При использовании бытовых приборов Собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

23. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

24. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

25. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

26. Соблюдать следующие требования и не производить:

- переустройство и(или) переоборудование, перенос инженерных систем, сетей и оборудования, относящегося к общему имуществу МКД, а также иного общего имущества МКД, в том числе лестничных площадок;

- установку самодельных предохранительных устройств, загромождения (в том числе установки дверей или решеток) коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, подходов к инженерным коммуникациям и запорной арматуре. Не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и(или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- устройства ограждающих конструкций вокруг стояков и лежаков холодного и горячего водоснабжения, канализации, газо и теплоснабжения, исключающих либо затрудняющих их осмотр, ремонт или замену без демонтажа таких конструкций;

- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей организацией, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты;

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном Законодательством РФ и настоящим Договором порядке;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии лифтов);

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования.

II. Требования к Собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

1. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также Собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

2. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в

том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов.

3. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п. 2.2 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

4. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п. 2.2. настоящего Приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

5. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала оказания услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома Управляющей организацией, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации.

6. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

7. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 5 дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.

Собственники помещений:		
Ф.И.О. Белоусова О.А.	подпись	№ кв. 10
Ф.И.О. Вахтангов Б.А.	подпись	№ кв. 34
Ф.И.О. Ахмедов Е.А.	подпись	№ кв. 57
Ф.И.О. Шарипов Э.И.	подпись	№ кв. 78
Ф.И.О. /	подпись /	№ кв. /
Ф.И.О. /	подпись /	№ кв. /
Ф.И.О. /	подпись /	№ кв. /
Ф.И.О. /	подпись /	№ кв. /

Управляющая организация:
ООО «Управляющая Компания «Умный Дом»
ИНН 7610125571; КПП 761001001
ОГРН 1177627031988
Р/сч 40702810877030012368
в Калужском отделении №8608 ПАО
Сбербанк
к/с 30101810100000000612
БИК 042908612
Адрес: г. Ярославль, Ленинградский пр-т,
д.82, пом. 190/1

Генеральный директор
Сорокин Д.В.
М.П.



Максимальная допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

Максимальная суммарная мощность одновременно работающих электроприемников в жилом помещении собственника не должна превышать допустимую, что обосновано проектом и установленными в квартирных электроустановках аппаратах защиты от превышения допустимых нагрузок. Собственник не вправе производить замену защитных аппаратов на более мощные.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд, зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

Год ввода дома в эксплуатацию	Максимальная допустимая мощность оборудования и бытовых машин (суммарная) кВт	
	С плитой на природном газе	С электроплитой
До 1964 года	1,5 кВт	-
С 1964 по 1989 год	4,5 кВт	7 кВт
С 1989 по 2003 год	3 кВт	7 кВт
С 2003 по настоящее время	4 кВт	7 кВт

Ориентировочная установленная мощность оборудования и бытовых машин:

Наименование	Установленная мощность (Ватт)
Телевизор, стационарный ПК	200-700
Осветительные приборы	1800-3700
Музыкальный центр	200-700
Холодильник	165-400
Морозильная камера	165-400
Стиральная машина без подогрева воды	600
Стиральная машина с подогревом воды (автомат)	2000-2500
Джакузи	2000-2500
Пылесос	650-1800
Утюг	900-1700
Электрочайник	800-2000
Посудомоечная машина с подогревом воды	1500-2500
Электрическая мясорубка	900-1900
Электрическая соковыжималка	200-300
Тостер	650-1050
Миксер	250-400
Электрофен	400-1600
Микроволновая печь (СВЧ)	900-1900
Надплитный фильтр (электрическая вытяжка)	250-300
Вентилятор	300-900
Электрогриль	650-1350
Блендер	600-2000

В случае превышения суммарно максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу собственника в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности.

Собственники помещений:

Ф.И.О. <i>Баюсова О.А.</i>	подпись <i>[подпись]</i>	№ кв. <i>10</i>
Ф.И.О. <i>Вайханов Б.А.</i>	подпись <i>[подпись]</i>	№ кв. <i>34</i>
Ф.И.О. <i>Ахмедов Е.А.</i>	подпись <i>[подпись]</i>	№ кв. <i>57</i>
Ф.И.О. <i>Шарипов А.А.</i>	подпись <i>[подпись]</i>	№ кв. <i>28</i>
Ф.И.О. _____	подпись _____	№ кв. _____
Ф.И.О. _____	подпись _____	№ кв. _____
Ф.И.О. _____	подпись _____	№ кв. _____
Ф.И.О. _____	подпись _____	№ кв. _____
Ф.И.О. _____	подпись _____	№ кв. _____

Управляющая организация:

ООО «Управляющая Компания «Умный Дом»

ИНН 7610125571; КПП 761001001

ОГРН 1177627031988

Р/сч 40702810877030012368

в Калужском отделении №8608 ПАО

Сбербанк

к/с 30101810100000000612

БИК 042908612

Адрес: г. Ярославль, Ленинградский пр-т,

д.82, пом. 190/1

Генеральный директор

[подпись] Сорокин Д.В.

М.П.



