

ДОГОВОР № ФГ _____
управления многоквартирным домом и порядке пользования дополнительными объектами инфраструктуры

г. Новосибирск

« _____ » _____ 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ИнтерСтрой-Комфорт», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в управлении которой находится многоквартирный дом № _____ по ул. Федора Горячева в Кировском районе г. Новосибирска (далее по тексту - "Многоквартирный дом") и дополнительные объекты инфраструктуры, принадлежащие ООО СК "ИнтерСтрой" и переданные в пользование Управляющей компании по договору аренды от 20 мая 2014 г. № _____, в лице директора Вдова Николай Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Приобретатели помещений в Многоквартирном доме и использующие дополнительные объекты инфраструктуры, указанные в приложении № 8 к настоящему Договору, именуемые в дальнейшем все вместе «Домовладельцы», а по отдельности - «Домовладелец» квартиры и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме (далее - "Объект недвижимости"), с другой стороны,

заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом и порядке пользования дополнительными объектами инфраструктуры (далее - "Договор") о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Управляющая компания является организацией, выполняющей функции по управлению многоквартирным домом, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт помещений в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, а также организацией, предоставляющей потребителю коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, с которой застройщиком Многоквартирного дома заключен договор управления, а также в соответствии с решением общего собрания Домовладельцев согласно ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также организацией, предоставляющей в пользование Домовладельцев дополнительные объекты инфраструктуры на основании договора аренды, заключенного Управляющей компанией с правообладателем данной инфраструктуры - ООО СК "ИнтерСтрой".

1.2. Домовладелец - лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство Многоквартирного дома) после выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Объект недвижимости в Многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, либо лицо, являющееся собственником Объекта недвижимости на основании Свидетельства о государственной регистрации права, у которых согласно подп. 5-6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации возникает обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, а также право пользования дополнительными объектами инфраструктуры и обязанность внесения платы за данное право пользования.

1.3. Уполномоченное лицо (орган) – совет собственников дома, выбранный решением общего собрания Домовладельцев, наделенный определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением общего собрания Домовладельцев Объектов недвижимости в Многоквартирном доме.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Домовладельцев Объектов недвижимости в Многоквартирном доме. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех Домовладельцев Многоквартирного дома и обязательны для исполнения.

1.5. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и управление по настоящему Договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.6. Перечень и периодичность услуг и работ, порядок изменения перечня работ и услуг, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложении №2 к договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

1.7. Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома указана в Приложении №3 к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

1.8. Перечень коммунальных услуг, который предоставляет Управляющая Компания, указан в приложении №4 к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

1.9. Размер платы за коммунальные услуги, а также порядок определения такой платы указан в Приложении №5 к Договору.

1.10. Правила проживания в Многоквартирном доме, обязательные для соблюдения всеми Домовладельцами, а также любыми другими лицами, постоянно или временно использующими Объект недвижимости или общее имущество Многоквартирного дома, включая любых гостей и приглашенных лиц, приведены в Приложении №6 к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

1.11. Технические условия на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах (Объектах недвижимости) Многоквартирного дома, обязательные для соблюдения всеми Домовладельцами, а также любыми другими лицами, постоянно или временно использующими Объект недвижимости или общее имущество Многоквартирного дома, в рамках проведения ремонтно-строительных работ, приведены в Приложении №7 к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

1.12. Перечень дополнительных объектов инфраструктуры и условия их использования приведен в Приложении № 10 к настоящему Договору.

1.13. Дополнительная ответственность за неисполнение договорных обязательств Домовладельцем, утвержденная на Общем собрании Домовладельцев и обязательная для исполнения всеми Домовладельцами, а также любыми другими лицами, постоянно или временно использующими Объект недвижимости или общее имущество Многоквартирного дома, приведена в Приложении №13.

2. Предмет Договора

2.1. Договор заключается на предмет:

2.1.1. Досрочного (до государственной регистрации права собственности Домовладельца на Объект недвижимости, в порядке установленном действующим законодательством), а также после регистрации права собственности, оказания жилищно-коммунальных и иных услуг, предоставления Домовладельцу права пользования Объектом недвижимости, а также осуществления ремонтно-отделочных работ на Объекте недвижимости.

2.1.2. Совместного владения, пользования и в установленных законодательством и настоящим Договором пределах, распоряжения общим имуществом Многоквартирного дома (Приложение №1).

2.1.3. Долевого участия Домовладельца в расходах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в том числе до оформления права собственности, соразмерно его доле в приобретаемом праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома. Доля участия Домовладельца пропорциональна отношению общей площади Объекта недвижимости (части Объекта недвижимости) к общей площади Объектов недвижимости (включая нежилые) в Многоквартирном доме, если иное не установлено решением Общего собрания Домовладельцев.

2.1.4. Передачи, с момента государственной регистрации прав Домовладельца на Объект недвижимости, прав по управлению его долей в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Управляющей компании. При этом под управлением понимается деятельность, направленная на наиболее эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества Многоквартирного дома, которая обеспечивает увеличение срока службы, стабилизацию и рост рыночной стоимости недвижимого имущества (в том числе Объекта недвижимости) в Многоквартирном доме.

2.1.5. Предоставление Управляющей компанией Домовладельцу в пользование дополнительных объектов инфраструктуры, указанных в Приложении №10 к настоящему Договору, расположенных по адресу: г. Новосибирск, Прокопьевская, а также обязанность Домовладельца перечислять на счет Управляющей компании плату за пользование в размере, порядке и на условиях, предусмотренных Договором. Домовладелец вправе пользоваться объектами дополнительной инфраструктуры в любое время суток по мере необходимости при условии выполнения обязательств, установленных настоящим Договором и в соответствии с режимом использования, установленным в Правилах проживания и иных положениях Договора.

2.1.6. Домовладелец обязан пользоваться объектами дополнительной инфраструктуры в соответствии с их назначением в порядке, установленном действующим законодательством, иными локальными нормативными актами Управляющей компании, а также настоящим Договором. В случае нарушения Домовладельцем порядка пользования объектами дополнительной инфраструктуры, повлекшим причинение убытков, Домовладелец обязан возместить причиненные убытки в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.2. Целью Договора является удовлетворение потребностей Домовладельца в создании комфортной среды проживания.

2.3. Управляющая Компания по заданию Домовладельца в Многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги и дополнительные объекты инфраструктуры Домовладельцам и пользующимся Объекта недвижимости в этом доме лицам (членам семьи Домовладельца, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иными законными пользователями Объектов недвижимости), осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Общие обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать Многоквартирный дом, в том числе до оформления права собственности Домовладельца на Объект недвижимости, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства, а также дополнительные объекты инфраструктуры, предоставленные в пользование по настоящему Договору, в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда») и Договором.

3.2. Управляющая компания обязана:

3.2.1. Приступить к исполнению условий настоящего Договора не позднее 30 (тридцати) дней со дня его подписания.

3.2.2. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме и дополнительными объектами инфраструктуры в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых и внутренних актов.

3.2.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и дополнительных объектов инфраструктуры.

3.2.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и дополнительных объектов инфраструктуры путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

- обслуживающими общее имущество и дополнительные объекты инфраструктуры организациями;
- подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных и иных работ;
- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

3.2.5. Предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а именно: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

В связи с этим Управляющая компания обязуется заключить, по поручению Домовладельцев, с ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими продажу коммунальных ресурсов, возмездный договор о приобретении коммунального ресурса.

3.2.6. Предоставлять Домовладельцам коммунальные услуги в необходимых для них объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.2.7. Обеспечить состояние общего имущества на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.2.8. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.2.9. За 30 (тридцать) дней до прекращения Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственникам Объектов недвижимости в данном доме или одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику Объекта недвижимости в таком доме.

3.2.10. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Домовладельцам Объектов недвижимости в Многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за предыдущий период.

3.2.11. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.

3.2.12. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

3.2.13. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, полученные от Домовладельцев Объектов недвижимости Многоквартирного дома и иных лиц, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

3.2.14. Принимать предложения, заявления, обращения, требования и претензии Домовладельцев Объектов недвижимости Многоквартирного дома и иных лиц, пользующимися Объектами недвижимости Многоквартирного дома, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2.15. Своевременно информировать Домовладельцев о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.16. Предоставить Домовладельцу Объекта недвижимости в месте, доступном для всех Домовладельцев следующую информацию:

— сведения об Управляющей компании - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта Управляющей компании в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая компания в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию об Управляющей компании, фамилия, имя и отчество руководителя;

— адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании;

— размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

— информация о праве Домовладельцев обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать Домовладельцу в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

— порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

— показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;

— сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Домовладелец для удовлетворения бытовых нужд;

— наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил о предоставлении коммунальных услуг №354 от 06.05.2011г.

3.2.17. Проводить проверки состояния приборов учета.

3.2.18. Ежемесячно снимать показания приборов учета потребления коммунальных услуг.

3.2.19. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Управляющая компания вправе:

3.3.1. Требовать внесения платы, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) за потребленные коммунальные и иные услуги, а также за надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и иную направленную на достижение целей управления деятельность в соответствии с Договором.

3.3.2. Передать от имени и за счет Домовладельцев объекты общего имущества в многоквартирном доме третьим лицам в пользование на основании решения, принятому на общем собрании Домовладельцев Объектов недвижимости в многоквартирном доме.

3.3.3. Заключить соглашение об обременении земельного участка правом ограниченного пользования (сервитут) на котором расположен Многоквартирный дом с лицом, требующим такого обременения, от имени и за счет Домовладельцев Многоквартирного дома.

3.3.4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг Домовладельцам и пользователям Объектов недвижимости в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354, подачу Домовладельцам и пользователям Объектов недвижимости в многоквартирных домах коммунальных ресурсов предварительного уведомления Домовладельцев в следующих случаях:

-а) неполной оплаты Домовладельцем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Домовладельца. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения Домовладельца путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом. В случае непогашения указанной задолженности по оплате предоставление коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено, либо приостановлено без предварительного введения ограничения.

Под неполной оплатой понимается - наличие у Домовладельца задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы, за коммунальную услугу исчисленных исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Домовладельца.

3.3.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Домовладельцем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Домовладельцем помещение представителей Управляющей Компанией (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. Требовать от Домовладельца полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей Компанией (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей Компанией для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время).

3.3.7. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания Домовладельцев Объектов недвижимости Многоквартирного дома на основании договоров, заключенных с соответствующими организациями.

3.3.8. Выносить на рассмотрение решения общего собрания Домовладельцев Объектов недвижимости предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату на содержание, ремонт, управление Многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании Домовладельцев Объектов недвижимости.

3.3.9. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку состояния приборов учета;

3.3.10. Привлекать на основании соответствующего договора, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов Домовладельцам;
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Домовладельцам;

3.3.11. Исполнять обязанности по Договору только в объеме поступивших платежей.

3.3.12. В непредвиденных, экстренных ситуациях, связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, если их необходимость вызвана необходимостью устранения угрозы имуществу, в других безусловных настоящих договором случаях, Управляющая компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет Домовладельцев Объектов недвижимости Многоквартирного дома без поручения.

3.3.13. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с Домовладельцами и с последующим предоставлением отчета о расходах и включением расходов в счета, выставляемые Домовладельцам.

3.3.14. Управляющая компания имеет право перераспределять стоимость проводимых работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в зависимости от их вида, но в пределах итоговой цены за 1 кв.м. установленной настоящим договором и указанной в Приложении №3 к настоящему договору.

3.3.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома надлежащего качества в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.2. Получать от Управляющей компании сведения о правильности исчисления предъявленного Домовладельцем к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Домовладельца за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией Домовладельцу неустоек (штрафов, пеней).

3.4.3. Требовать от Управляющей компании проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.4. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг Управляющей компании по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.5. Требовать от представителя Управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Домовладельца для проведения проверок состояния внутриквартирных коммуникаций.

3.4.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Принять решение о заключении энергосервисного договора с Управляющей компанией направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества.

3.4.8. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

3.4.9. Проводить без согласования с Управляющей компанией и без оформления проектной и разрешительной документации ремонт (косметический) помещений, в том числе с заменой наружных столярных элементов без изменения рисунка и цвета; устройство (разборку) встроенной мебели: шкафов, антресолей (не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учету); замену (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.

3.4.10. Домовладельцы обязаны избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений данного дома, а так же членов и председателя Совета Многоквартирного дома в срок 60 дней со дня подписания настоящего Договора.

3.4.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.5. Домовладельцы не вправе:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей компанией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Домовладельцев, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и Жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170. Удельная расчетная нагрузка на 1 квартиру, согласно проектной документации, составляет 2,85 кВт;

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей Компании;

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.7. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и Объекта недвижимости общего пользования;

3.5.8. Не переносить через подьезды и иные места общего пользования строительные материалы и отходы без упаковки;

3.5.9. Не осуществлять без соответствующего согласования с Управляющей компанией и надзорными государственными организациями переустройство помещений Объекта недвижимости, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств (систем кондиционирования, антенн, защитных сеток и т. п.) и другие работы, запрещенные в Приложении №7 Договора.

3.5.10. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования в обязательном порядке в ночное время с 23 до 7 часов по местному времени, а также по-возможности в вечернее (с 20.00 до 23.00) и утреннее (с 7.00 до 9.00) время, когда жители отдыхают.

3.5.11. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей компании, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.6. Домовладельцы обязаны:

3.6.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании или в иную службу, указанную Управляющей компанией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.6.2. Немедленно извещать Управляющую компанию, Диспетчерскую или Полицию о нахождении любых подозрительных лиц на территории жилого комплекса.

3.6.3. Допускать представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое им помещение в многоквартирном доме для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное с Управляющей Компанией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.6.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату, предусмотренную Договором.

3.6.5. При неиспользовании Объекта недвижимости в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Объекту недвижимости при его отсутствии более 24 часов.

3.6.6. Информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Объекта недвижимости.

3.6.7. Принимать участие (в том числе посредством голосования) в общих собраниях Домовладельцев Объектов недвижимости многоквартирного дома.

3.6.8. При переходе права собственности на Объект недвижимости или при переводе жилого помещения в нежилое Домовладельцы обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей компанией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (Пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей компании соответствующие документы.

3.6.9. При сдаче Объекта недвижимости в аренду, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или иных лиц. О сдаче Объекта недвижимости в аренду Домовладелец обязан уведомить Управляющую компанию в 5-ти дневный срок с момента заключения договора аренды.

3.6.10. Соблюдать правила проживания в Многоквартирном доме, Технические условия по выполнению ремонтно-строительных работ, в Многоквартирном доме, условия пользования дополнительными объектами инфраструктуры, установленных решением общего собрания Домовладельцев Объектов недвижимости в Многоквартирном доме (Приложение №6-7), а также действующее законодательство Российской Федерации.

3.6.11. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры) физических лиц и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии) и аккредитацию, в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством.

3.6.12. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.6.13. Уплачивать Управляющей компании вознаграждение за заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими продажу коммунальных ресурсов, указанных в п. 3.1.5. настоящего Договора из расчета 1 рубль 00 копеек (НДС не облагается)/кв.м. от площади Объекта недвижимости.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за помещение, размером платы за коммунальные услуги и размером платы за доступ к пользованию дополнительными объектами инфраструктуры. Плата за помещение включает в себя плату за содержание и ремонт Объекта недвижимости, в том числе плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.2. Плата за содержание, ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом рассчитывается согласно методике расчета, указанной в приложении № 3 к настоящему Договору. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом может быть ежегодно пересчитана на величину, не превышающую прогнозный индекс дефлятора Минэкономразвития РФ, в том случае если размер не будет изменен решением общего собрания Домовладельцев.

Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Домовладельца пропорционально доле принадлежащего ему Объекта недвижимости в праве собственности Домовладельцев таких Объектов недвижимости на Общее имущество. Общий годовой размер платы по каждому Объекту недвижимости устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт общего имущества, определяемой в порядке, установленном настоящим Договором, соразмерно площади отдельного Объекта недвижимости.

Плата за пользование дополнительными объектами инфраструктуры рассчитывается в соответствии с условиями договоров, заключенных с правообладателями, а также исходя из количества лиц, зарегистрированных в Объектах недвижимости, и указывается в Приложении №10 к Договору.

4.3. Плата за коммунальные услуги рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством и исходя из показаний приборов учета. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

4.4. Плата за помещение, за коммунальные услуги и за доступ к пользованию дополнительными объектами инфраструктуры вносится Домовладельцами на расчетный счет Управляющей компании либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту. Прием платежей осуществляется в отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих банков и отделениях Сбербанка России, принимающих платежи в пользу Управляющей компании.

4.5. Плата по Договору вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией Домовладельцам Объектов недвижимости не позднее 3 (третьего) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежные документы опускаются представителями Управляющей компании в почтовые ящики Домовладельцев, а также данная информация содержится на сайте жжхно.рф.

4.6. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей компанией до Домовладельцев в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационных стендах в многоквартирном доме и на сайте Управляющей компании.

4.7. Неиспользование Объектов недвижимости не освобождает Домовладельца от расходов на содержание и текущий ремонт, от уплаты коммунальных платежей и платы за доступ к пользованию дополнительными объектами инфраструктуры.

При временном отсутствии Домовладельца или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Домовладельца или иных пользователей, в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.8. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

4.9. В случае не внесения платы за помещение, платы за коммунальные услуги и платы за доступ к пользованию дополнительными объектами инфраструктуры, и период неуплаты превышает установленный в настоящем Договоре срок на 30 календарных дней (далее по Договору не внесший плату Домовладелец – «Должник»), Управляющая компания своим решением может лишить Должника, членов его семьи, иных лиц, проживающих в Помещении Должника, права пользоваться объектами и услугами, являющимися предметами/статьями платы за помещение и платы за доступ к пользованию дополнительными объектами инфраструктуры, в т.ч.:

4.9.1. Запрещается пользоваться дополнительными объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования, включая:

— дорогами на территории Многоквартирного дома (для проезда транспортных средств Должника и членов его семьи, иных лиц, проживающих в Помещении Должника, а также для провоза строительных материалов для нужд Должника);

— шлагбаумами, парковками, домофонными системами, объектами клубной инфраструктуры (пруды, пляж, детские и спортивные площадки и пр.), оптоволоконным кабелем для доступа в интернет, проходящим через помещения общего пользования Многоквартирного дома.

4.9.2. Услуги Управляющей компании и лиц, с которыми у Управляющей компании имеются договорные отношения, в том числе имуществом ООО СК "ИнтерСтрой".

4.9.3. Такие же меры могут быть применены в случае несвоевременной уплаты 2 и более раз или однократного грубого нарушения внутренних регламентов, в том числе Правил проживания, Технических условий на проведение ремонтно-строительных работ в Многоквартирном доме (Приложения №6-7).

4.10. Управляющая компания и/или общее собрание Домовладельцев Многоквартирного дома вправе принять другие меры, ограничивающие права Должника в пользовании общей инфраструктурой, услугами Управляющей компании и уполномоченных лиц, а также установить размеры штрафов и иных взысканий (Приложение №13 к Договору).

5. Порядок контроля исполнения договора

5.1. Управляющая компания представляет отчет о выполнении условий настоящего Договора ежегодно, в течение первого квартала текущего года, по истечении каждого года осуществления деятельности по управлению Многоквартирным домом, в форме, указанной в Приложении № 9 к настоящему Договору. Отчет представляется путем его размещения в общедоступных местах многоквартирного дома, либо на общем собрании Домовладельцев Многоквартирного дома, либо совету собственников дома, уполномоченному общим собранием.

5.2. Контроль качества работы Управляющей компании осуществляется Советом многоквартирного дома в соответствии с критериями оценки (приложение № 2) и в соответствии с решением общего собрания Домовладельцев.

5.3. От имени совета Многоквартирного дома при осуществлении контроля действует председатель, избранный из числа совета Многоквартирного дома. Председатель совета Многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

При необоснованном отказе подписать документы, подтверждающие факт выполнения работ (оказания услуг) по настоящему Договору председателем Совета Многоквартирного дома работы (услуги) считаются оказанными в полном объеме и с надлежащим качеством.

5.4. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу;

- неправомерные действия Домовладельца и иных лиц.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Домовладельцем своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (в обязательном порядке), Домовладельца (члена семьи Домовладельца, нанимателя, члена семьи нанимателя), членами Совета Многоквартирного дома, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу; описание повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается виновной стороне под расписку.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая компания несет ответственность перед Домовладельцами Объектов недвижимости в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать нормам и правилам действующего законодательства РФ.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и Объектом недвижимости указана в Приложении №1.

6.2. Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за поставку коммунальных ресурсов надлежащего качества, необходимых для предоставления коммунальных услуг Управляющей Компании до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей и инженерно-технического обеспечения многоквартирного, если иное не установлено договором с такой организацией.

6.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение, коммунальные услуги, платы за помещение, размером платы за коммунальные услуги и платы за доступ к пользованию дополнительными объектами инфраструктуры (Должники), обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. Вред, причиненный Домовладельцем жизни, здоровью и имуществу Управляющей компании, правообладателям дополнительных объектов инфраструктуры или иных Домовладельцев вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, внутридомовых инженерных систем и иных объектов, подлежит возмещению в порядке, предусмотренном Главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.5. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Домовладельца вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления Домовладельцу полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению Управляющей Компанией в полном объеме независимо от вины Управляющей Компании. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации и в соответствии с условиями Договора.

6.6. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Домовладельцев Объектов недвижимости в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством и настоящим Договором.

6.7. Домовладелец несет ответственность за принятие решения об установлении размера платы за содержание и ремонт, не позволяющего обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества.

6.8. Домовладелец несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных Договором.

6.9. В случае неисполнения Домовладельцев обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, принадлежащих им на правах собственности жилых (нежилых) помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Домовладелец несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.10. В случае выявления факта проживания в квартире Домовладельца лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за помещение, за коммунальные услуги и за доступ к пользованию дополнительными объектами инфраструктуры, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая компания вправе произвести перерасчет по количеству проживающих и взыскать с Домовладельцев соответствующую плату.

6.11. Домовладельцы, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами.

6.12. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Домовладельцев. Домовладельцы не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению Домовладельцев и не вытекают из настоящего Договора.

6.13. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества и дополнительных об, если Домовладельцы помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

В случае не проведения общего собрания, непринятия решения о своевременном выполнении работ (ремонте общего имущества), не предусмотренных настоящим Договором, Домовладельцы несут ответственность за ущерб, наступивший в результате этого.

6.15. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях Домовладельцев;
- использования Домовладельцами общего имущества и объектов дополнительной инфраструктуры не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Домовладельцами своих обязательств, установленных настоящим Договором и действующим законодательством РФ;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (пожог, кража, вандализм и пр.)

6.16. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по договору если:

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия, препятствующие исполнению обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону при наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6.17. В случае не принятия Домовладельцами на общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая компания выполняет предписанные работы, и производит начисления стоимости этих работ на лицевые счета Домовладельцам.

7. Основания расторжения Договора и порядок урегулирования споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Домовладелец и Управляющая компания разрешают в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под расписку. Все возможные претензии при исполнении настоящего договора должны быть рассмотрены Сторонами в течение 30 дней с момента получения претензии.

7.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Домовладельцем в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

7.3. В случае если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по предложению одной из Сторон настоящего договора и должны быть одобрены второй стороной путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору. При этом одобрение Домовладельцев оформляется в виде решения общего собрания Домовладельцев в Многоквартирном доме.

7.5. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

7.6. В случае прекращения у Домовладельца права собственности или иного вещного права на Объект недвижимости в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Домовладельца считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Домовладельцем на момент расторжения договора. Новый Домовладелец присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

7.7. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке в случаях:

- расторжения договора с Управляющей компанией по инициативе общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома в случае не выполнения Управляющей компанией условий настоящего Договора с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 (три) месяца до дня расторжения;
- ликвидации Управляющей компании;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7.8. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании в случае отказа Домовладельцев утвердить на общем собрании Домовладельцев в многоквартирном доме решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, необходимом для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Договор считается расторгнутым по истечении 30 календарных дней после вручения уведомления о расторжении договора управления и технической документации на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом документы одному из собственников многоквартирного дома. В случае отказа принять документы лично уведомление о расторжении договора управления и техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом документы считаются врученными одному из Домовладельцев многоквартирного дома с момента направления заказной корреспонденции с уведомлением.

7.9. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников многоквартирного дома. Управляющая компания обязана принять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения договора Домовладелец и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

8. Заключительные положения

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

8.2. Договор действует в течение 3 лет, а в части исполнения денежных обязательств - до момента полного исполнения обязательств.

8.3. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за 60 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий 3 года на тех же условиях, при этом число продлений не ограничено.

8.4. В случае досрочного расторжения договора Домовладельцы обязаны уплатить задолженность перед Управляющей компанией и предоставить в Управляющую компанию надлежаще заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения Домовладельцев, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей компании всеми Домовладельцами.

8.5. Все изменения к договору осуществляются путем подписания дополнительного соглашения к Договору уполномоченными представителями сторон.

8.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Домовладельцы и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров, а при недостижении согласия в судебном порядке по месту нахождения Объекта недвижимости.

8.7. Домовладелец в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Управляющей компании на обработку с использованием средств автоматизации и без использования средств автоматизации, а также передачи всем третьим лицам, являющимся непосредственными исполнителями услуг по настоящему договору, следующих категорий персональных данных: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства/пребывания, регистрационные данные основного документа, удостоверяющего личность

(номер, дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ), номер лицевого счета, а также персональных данных лиц, законным представителем которых он является.

Домовладелец подтверждает, что данное согласие дается на весь срок действия настоящего договора и считается отзывным в случае досрочного расторжения настоящего договора по любой причине.

Домовладелец подтверждает, что ознакомлен, что обработка персональных данных может осуществляться путем сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновление, изменение), использования, распространения (в т.ч. передачу, в случаях прямо предусмотренных действующим законодательством РФ), обезличивания, блокирования, уничтожения.

8.8. Если какое-либо условие или положение Договора будет считаться, признано или объявлено недействительным, незаконным или лишенным возможности исполнения в принудительном порядке на каком-либо основании в силу постановления суда или иным образом, недействительность такого условия или положения или невозможность исполнения его в принудительном порядке не затронет и не ограничит действительность и возможность исполнения в принудительном порядке остальных условий и положений Договора. При этом Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить любые и все недействительные, незаконные или лишенные возможности исполнения в принудительном порядке положения юридически действительными положениями, которые могут быть исполнены в принудительном порядке, которые породили бы экономический результат, как можно более близкий ранее оговоренному Сторонами, без пересмотра каких-либо существенных условий Договора.

8.9. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 - «Состав общего имущества многоквартирного дома, границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту многоквартирного дома»;

Приложение № 2 - «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 3 - «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома»;

Приложением № 4 - «Перечень коммунальных услуг»;

Приложение № 5 - «Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами».

Приложением № 6 - «Правила проживания»;

Приложение № 7 - «Технические условия на проведение ремонтно-строительных работ».

Приложение № 8 - «Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 9 - «Критерии оценки надлежащего качества услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение №10 - «Перечень дополнительных объектов инфраструктуры и условия их использования».

Приложение №11 - «Список Домовладельцев Объектов недвижимости Многоквартирного дома, подписавших договор управления».

Приложение №12 - «Список Домовладельцев Объектов недвижимости Многоквартирного дома, имеющих задолженность на момент заключения Договора».

Приложение №13 - «Дополнительная ответственность за неисполнение договорных обязательств Домовладельцем».

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

С настоящим договором управления и Приложением № 1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома, Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту многоквартирного дома», Приложением № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома», Приложением №3 «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», Приложением №4 «Перечень коммунальных услуг», Приложением №5 «Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами», Приложением № 6 - «Правила проживания», Приложением № 7 - «Технические условия на проведение ремонтно-строительных работ», Приложением № 8 «Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома»; Приложением № 9 «Критерии оценки надлежащего качества услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома», Приложением №10 - «Перечень дополнительных объектов инфраструктуры и время их использования», Приложением №12 - «Список Домовладельцев Объектов недвижимости Многоквартирного дома, имеющих задолженность на момент заключения Договора», Приложением №13 - «Дополнительная ответственность за неисполнение договорных обязательств Домовладельцем»

Домовладельцы ознакомлены, согласны и обязуются соблюдать.

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор

_____ Н.В.Вдов

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в
приложении № 11 к настоящему Договору

Состав имущества многоквартирного дома. Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту многоквартирного дома

1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, части подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:

- фундамент дома;
- цоколь и отмостка;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных Домовладельцев, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды;
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
- система вентиляции помещений;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- радио - и телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- системы пожаротушения и дымоудаления;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах, определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и планом застройки.

2. ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

Между Сторонами по настоящему договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту Общего имущества в жилом доме (между Общим имуществом Многоквартирного дома и Объектом недвижимости, принадлежащим Домовладельцу):

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.
- системы холодного, горячего водоснабжения: отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.
- система отопления: запорная арматура на распределительном узле.
- система канализации: первый раструб на центральном стояке канализации.
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор _____ Н.В.Вдов

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в
приложении № 11 к настоящему Договору

1. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Перечень видов обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома		Условия выполнения работ и оказания услуг
1.	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования, техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	Проведение технических осмотров - постоянно, проведение профилактического ремонта - 2 раза в год, устранение незначительных неисправностей - по мере необходимости
2.	Аварийно-ремонтное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения
3.	Санитарные работы по содержанию Объектов недвижимости общего пользования	
3.1	влажное подметание лестничных маршей всех этажей и всех лестничных клеток	3 раза в неделю
3.2	мытьё лестничных маршей тамбура	4 раза в месяц
3.3.	влажная протирка стен, дверей, плафонов, оконных ограждений, обметание пыли с потолка	4 раза в год
3.4.	влажная протирка отопительных приборов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков	1 раз в месяц
3.5.	мытьё окон	1 раз в год
5.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	
5.1.	<i>холодный период</i>	
5.1.1.	подметание территории от свежеснегавшего снега	территория 1, 2, 3 класса - 3 раза в неделю, 3 класса - 6 раз в неделю в дни снегопада (выход из подъездов)
5.1.2.	сдвигка свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов	ежедневно в дни сильных снегопадов (выходы из подъездов и пешеходные дорожки)
5.1.3.	очистка от уплотненного снега	по мере необходимости (1 раз в неделю в дни без осадков)
5.1.4.	посыпка территории пескосмесью	1 раз в сутки в дни гололеда
5.1.5.	очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев	1 раз в неделю
5.1.6	очистка урн от мусора	1 раз в неделю
5.1.7.	уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю
5.1.8.	уборка площадки перед входом (въездом)	1 раз в неделю
5.2.	<i>теплый период</i>	
5.2.1.	подметание территории	асфальт 1, 2, 3 класса - 3 раза в неделю, территория без покрытий 2 класса - 3 раза в неделю (подбор мусора)
5.2.2.	уборка газонов	1 раз в неделю (подбор мусора)
5.2.3.	полив	газон - 1 раза в месяц, территория - 1 раз в месяц (при температуре > 25 град 2 раза в месяц)
5.2.4.	очистка урн от мусора	5 раз в неделю
5.2.5.	уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю
5.2.6.	протирка указателей	2 раза за период
5.2.7.	промывка урн	1 раз в месяц
5.2.8.	уборка приямков	1 раз в месяц
5.2.9	стрижка газонов	по мере необходимости, но не чаще 1 раз в месяц
6.	Вывоз снега с придомовой территории	по мере необходимости
7.	Содержание зеленых насаждений	по мере необходимости
8.	Механизированная уборка дворовой территории	3 раза за холодный период
9.	Обслуживание общедомовых приборов учета	ежемесячно
10.	Вывоз и утилизация КГО	по мере необходимости, но не чаще 4 раза в месяц
11.	Вывоз и утилизация ТБО	через день
12.	Охрана	постоянно
13.	Дератизация, дезинсекция	дератизация - 1 раз в 2 месяца, дезинсекция - 2 раза в год
14.	Непредвиденные работы	постоянно
15.	Управление многоквартирным домом	планирование работ по текущему содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома, планирование финансовых и технических ресурсов, заключение договоров с ресурсоснабжающими и иными организациями; контроль за качеством услуг и работ подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами; сбор платежей, в т.ч. за коммунальные услуги, ведение технической документации

2. Порядок изменения перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен на основании решения общего собрания Домовладельцев Объектов недвижимости многоквартирного дома.

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор
_____ Н.В.Вдов

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в приложении № 11 к настоящему Договору

Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома

Перечень видов обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома		Цена работ и услуг на 1 кв.м., руб. (НДС не облагается)
1.	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	4,45
2.	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	0,2
3.	Аварийно-ремонтное обслуживание	0,6
4.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	3,6
5.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	3,05
6.	Вывоз снега с придомовой территории	1,2
7.	Содержание зеленых насаждений	3,05
8.	Механизированная уборка дворовой территории	0,89
9.	Обслуживание приборов учета	согласно договору со специализированной организацией - за отдельную плату
10.	Вывоз и утилизация КГО	1,83
11.	Вывоз и утилизация ТБО	1,38
12.	Охрана	4,2
13.	Дератизация, дезинсекция	0,15
14.	Непредвиденные работы	1,52
ИТОГО содержание общего имущества в многоквартирном доме		26,12

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор
_____ Н.В.Вдов

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в приложении № 11 к настоящему Договору

Перечень коммунальных услуг

1. холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.
2. горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.
3. водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;
4. электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещениях, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;
5. отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха определенной Правилами предоставления коммунальных услуг.

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор
_____ Н.В.Вдов

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в
приложении № 11 к настоящему Договору

Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами:

1. Домовладельцы Объектов недвижимости, иные лица, пользующиеся Объектом недвижимости Домовладельца, вносят плату Управляющей компании за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии, а также за оказанные услуги водоотведения, исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества, иных лиц, пользующихся Объектом недвижимости Домовладельца, с системами коммунальной инфраструктуры.

2. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, определяется в соответствии с Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утв. ПП РФ от 06.05.11 №354, а именно:

Определение размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению и электроснабжению

Расчет платы за жилое (нежилое) помещение

Вид помещения	Расчет платы
Помещения (жилые, нежилые) с индивидуальным прибором учета	$P_i = V_i^{\text{п}} \times T^{\text{кр}}$
Помещения (жилые, нежилые) без индивидуального прибора учета	$P_i = n_i \times N_j \times T^{\text{кр}}$ <i>При отсутствии ИПУ в нежилом помещении расчет платы за коммунальную услугу определяется исходя из расчетного объема коммунального ресурса.</i>

Расчет платы за ОДН

Вид помещения	Расчет платы
Многokвартирный дом с общедомовым прибором учета	$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}}$ $V_i^{\text{одн.1}} = \left(V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.н}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п}} - \sum_i V_i^{\text{гв}} - V^{\text{кр}} \right) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$ $V_i^{\text{одн.2}} = \left(V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.н}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п}} - V^{\text{кр}} \right) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$ Если $V^{\text{одн}} = 0$, плата не начисляется п.45 Если $V^{\text{одн}} < 0$, плата не начисляется, снижение V во всех помещениях п.46
Многokвартирный дом без общедомового прибора учета	$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}}$ $V_i^{\text{одн.3}} = N^{\text{одн}} \times S^{\text{одн}} \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$

Условные обозначения

$V_i^{\text{п}}$ - объем (количество) потребленного за расчетный период в i-м жилом или нежилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в i-м жилом или нежилом помещении;

$T^{\text{кр}}$ - тариф (цена) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации;

n_i - количество граждан, постоянно и временно проживающих в i-м жилом помещении;

S_i - общая площадь i-го жилого или нежилого помещения;

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор

Н.В.Вдов

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в приложении № 11 к настоящему Договору

Правила проживания в Многоквартирном доме

1. Общие положения

- 1.1. Многоквартирный дом - дом, входящий в состав жилого комплекса «Белые росы», расположенного в Новосибирской области, г.Новосибирск, Кировский район, ул. Федора Горячева, д. 51, 53, 55 и 57 и занимающего территорию, обозначенную на Плате (Приложение № 1 к настоящим правилам).
- 1.2. На территории Жилого комплекса «Белые росы» расположены многоквартирные дома, детско- спортивная площадка и прочие элементы благоустройства.
- 1.3. Согласно проекту планировки территории Жилого комплекса «Белые росы» сформированы земельные участки для эксплуатации нескольких многоквартирных домов (по очередям строительства). Концепция застройки предусматривает расположение многоквартирных домов в виде обособленного жилого комплекса с общей продуманной инфраструктурой благоустройства. Жилой комплекс «Жилой комплекс» имеет единое ограждение по периметру территории.
- 1.4. В целях сохранения концепции жилого комплекса и поддержания созданного застройщиком уровня качества проживания в жилом комплексе Домовладельцы жилых и нежилых помещений принимают настоящие правила пользования территориями Жилого комплекса «Белые росы».

2. Пропускной режим

- 2.1. В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, а также личного имущества Домовладельцев жилых и нежилых помещений многоквартирных домов (жильцов) на территории комплекса установлен пропускной режим.
- 2.2. Соблюдение пропускного режима осуществляется с помощью комплексной домофонной системы.
- 2.3. Для прохода на территорию жилого комплекса Домовладельцев жилых и нежилых помещений, а также постоянно проживающих членов их семей, родственников и других граждан, Домовладельцам необходимо установить клиентский терминал. Установка клиентского терминала осуществляется Домовладельцами за свой счет. Плата за техническое обслуживание клиентского терминала не взимается.
- 2.4. Проход на территорию жилого комплекса посетителей (гостей) осуществляется с помощью комплексной домофонной системы.
- 2.5. Проезд транспортных средств посетителей (гостей) осуществляется собственником (самостоятельно). Парковка транспортных средств посетителей (гостей) регламентирована в разделе 3 настоящих правил.
- 2.6. Пропуск (для жильцов) приобретается самостоятельно.
- 2.7. Ключ от ворот, шлагбаумов (для жильцов) приобретается самостоятельно.

3. Правила проезда по территории комплекса и парковки автомобильного транспорта

- 3.1. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории жилого комплекса скоростной режим: не более 5 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории жилого комплекса может осуществляться только с целью въезда-выезда. Запрещается катание на территории жилого комплекса на средствах мототехники (мотоциклы, квадроциклы, мопеды, снегоходы и т.п.).
- 3.2. Запрещается проезд грязного автотранспорта на территорию жилого комплекса. В случае обнаружения грязного автотранспорта на территории жилого комплекса, с Домовладельца взимается дополнительная плата, которая будет направлена на уборку территории жилого комплекса.
- 3.3. Дороги на территории жилого комплекса предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории жилого комплекса грузового автотранспорта (грузоподъемностью свыше 1,45 т) и другой тяжелой транспортной техники значительно повышает износ дорог, ухудшает качество асфальтового покрытия, съездов, обочин, оголовков колодцев и т.д., поэтому такой проезд возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.
- 3.4. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории жилого комплекса грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей жилого комплекса, строительных материалов, а также автотранспорта служб доставки магазинов мебели и бытовой техники. Однако, для обеспечения чистоты, поддержания качества дорог и максимально комфортных условий проживания в жилом комплексе проезд грузового, большегрузного и длинномерного транспорта на территорию Жилого комплекса осуществляется за **дополнительную плату и только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00 с оформлением соответствующей заявки и внесения предварительных платежей в Управляющей компании.**
- 3.5. Парковка транспортных средств производится на территории жилого комплекса только в специальных карманах, а также в иных специально отведенных местах при наличии свободных мест в порядке очереди.
- При этом запрещено:
- осуществлять парковку транспортного средства способом, ограничивающим свободный проезд транспортных средств по дороге в двух направлениях;
 - самостоятельно выделять каким-либо образом (цепи, колышки и т.д.) место парковки;
 - парковать транспортное средство на пешеходных зонах, тротуарах, общественных газонах, грунте вне асфальтированной дороги, а также в местах, предназначенных для погрузки-выгрузки грузов;
 - осуществлять парковку и ограничивать проезды в зоне контейнерных площадок по сбору твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритных отходов (КГО).
- В случае нарушения этого пункта управляющая компания имеет право эвакуировать личный автотранспорт нарушителя с отнесением расходов на эвакуацию на его счет.
- 3.6. Транспортное средство должно быть удалено с места парковки по требованию управляющей компании в течение 24 часов в целях уборки, очистки от снега территории. В случае невыполнения данного правила управляющая компания не несет ответственности за состояние территории, занятой транспортными средствами и территории, уборке которой препятствуют припаркованные транспортные средства (невозможен проезд уборочной техники).
- 3.7. Время нахождения автомобилей для посадки и высадки пассажиров на территории жилого комплекса вне специально отведенных для парковки мест (парковочных карманов и др.) с выключенным двигателем ограничивается 10 минутами.
- 3.8. Службой охраны (при ее наличии) на территорию жилого комплекса не допускаются пешеходы:
- лица без оформленных пропусков;
 - не проживающие в жилом комплексе лица с собаками и иными домашними или дикими животными, на лошадях;
 - лица в сильном алкогольном опьянении, кроме Домовладельцев;
 - лица в наркотическом опьянении;
 - дети в возрасте до 12 лет без сопровождения взрослых.
- 3.9. В случае нанесения ущерба имуществу общего пользования вследствие неправильного проезда или парковки на территории жилого комплекса, соответствующий ремонт или уборка будут осуществлены за счёт нарушителя на основании Акта, составленного Управляющей компанией.
- 3.10. В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения правил дорожного движения на территории жилого комплекса, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном законом административном порядке с привлечением сотрудников ДПС, страховых компаний и других необходимых лиц.

4. Пользование общим имуществом комплекса и дополнительными объектами инфраструктуры

- 4.1. Домовладельцы жилых и нежилых помещений обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания территории, не допускать ее загрязнения.

4.2. Запрещается на придомовой территории и территории расположения дополнительных объектов инфраструктуры производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

4.3. Домовладельцы жилых и нежилых помещений обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте общее имущество; поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, дополнительных объектах инфраструктуры.

4.4. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

4.5. Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устранению любого повреждения сантехнического оборудования, возникшего вследствие его неправильного использования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло данное повреждение.

4.6. Не допускается курение на детских площадках, в подъездах, холлах и на лестничных клетках, в иных местах общего пользования, дополнительных объектах инфраструктуры.

4.7. Не допускается крепление к стенам многоквартирного дома в местах, не предназначенных для этого застройщиком, различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установка кондиционеров и спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом.

4.8. Домовладельцы жилых и нежилых помещений обязаны обеспечить свободный доступ сотрудников управляющей компании к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри помещений, имеющему отношение к общему имуществу в многоквартирном доме.

4.9. Запрещается сжигать мусор, листву, траву, части деревьев и кустарников, а также разводить любые костры на территории жилого комплекса и дополнительных объектов инфраструктуры.

4.10. Домовладелец, проводивший на территории жилого комплекса или дополнительных объектов инфраструктуры мероприятие или иные другие действия (переезд, занос стройматериалов, вынос мусора, проведение вечеринки и т.д.), которые привели к загрязнению территории жилого комплекса, включая подъезды жилых домов, и дополнительные объекты инфраструктуры обязан в течение 2 (двух) часов за свой счёт осуществить уборку загрязнённой по его вине территории либо своими силами, либо силами Управляющей компании за дополнительную плату.

5. Правила поведения на детских площадках

5.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей.

5.2. На детской площадке запрещается:

- распивать спиртные и алкоголесодержащие напитки;
- курить;
- засорять территорию;
- выгуливать домашних животных;
- использовать оборудование не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- иные действия, не связанные с досугом детей.

6. Содержание животных и птиц

6.1. Содержание домашних животных и птиц в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и требований, установленных Законом Новосибирской области от 20.05.2004 № 184-ОЗ "Об общих положениях содержания собак и кошек в Новосибирской области" и Положением о порядке содержания собак и кошек в городе Новосибирске, утвержденном Решением городского Совета Новосибирска от 30.06.2006 N 303, иными действующими нормативно-правовыми актами.

6.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, немедленно устранять загрязнения, оставленные домашними животными и птицами на лестничных площадках и других местах общего пользования в доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах, и пр.).

6.3. Владелец домашних животных и птиц должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих.

6.34. Не разрешается содержание домашних животных и птиц в местах общего пользования: лестничных площадках, чердаках, подвалах, коридорах и т.д.

6.5. Владелец домашних животных и птиц обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.

6.6. При выгуле собак владельцы должны соблюдать следующие требования:

— Выгул собак разрешается только в наморднике (включая щенков от 3-х месяцев), на поводке, длина которого позволяет контролировать их поведение;

— Выгуливать собак без поводка и намордника разрешается только на специальных площадках для выгула, а также в иных местах, определенных для этих целей. Расстояние от границы площадки для выгула до жилых и общественных зданий должно быть не менее 25 м, до детских учреждений, детских, спортивных площадок, площадок отдыха - не менее 40 м;

— Запрещается выгуливать собак вблизи дома, на детских и спортивных площадках, других общественных местах;

— Лица, осуществляющие выгул, обязаны не допускать повреждение или уничтожение зеленых насаждений домашними животными;

— В случаях загрязнения выгуливаемыми животными мест общественного пользования лицо, осуществляющее выгул, обязано обеспечить незамедлительное устранение экскрементов своего питомца с общественных территорий;

— Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях Жилого комплекса и коттеджного поселка "Белые росы" без присмотра;

6.7. Запрещается купание домашних животных в прудах и фонтанах.

6.8. Владелец домашних животных и птиц, причинивших вред здоровью граждан, возмещают материальный и моральный ущерб потерпевшим, привлекаются в установленном действующим законодательством порядке к уголовной, гражданско-правовой и административной ответственности.

6.9. В случае ненадлежащего содержания домашних животных и птиц нарушители привлекаются к административной ответственности в соответствии с Законом Новосибирской области от 14.02.2003 N 99-ОЗ "Об административных правонарушениях в Новосибирской области", иными действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

6.10 На момент подписания настоящих Правил применяются следующие виды административной ответственности:

- Выгул собак на территории парков, скверов, детских дошкольных и образовательных учреждений и прилегающих к ним площадок, спортивных сооружений, детских площадок, пляжей, рынков влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от ста до пятисот рублей.

- Вывод собак в общественные места без поводка и (или) намордника (за исключением мест, специально отведенных для выгула собак) влечет наложение административного штрафа в размере от одной до трех тысяч рублей.

- Непринятие владельцами животных мер к устранению загрязнений общественных мест принадлежащими им животными влечет наложение административного штрафа в размере от пятисот до одной тысячи рублей.

- Оставление без присмотра домашних животных, птиц, действия которых создают помехи нормальному движению транспортных средств и проходу граждан, а также наносят вред зеленым насаждениям и дорожному покрытию, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до трехсот рублей, на должностных лиц - от трехсот до одной тысячи рублей; на юридических лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей.

- Содержание скота или домашней птицы в многоквартирных жилых домах влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от трехсот до семисот рублей.

6.11. Содержание на территории Посёлка собак бойцовых пород, крупных сторожевых собак возможно только с письменного согласия Управляющей компании и в соответствии с «Правилами содержания собак бойцовых пород» и иными установленными законодательством РФ правилами.

6.12. На территории Жилого комплекса и внутри Объектов недвижимости не разрешается разведение крупного и мелкого домашнего скота, пушных зверей, диких зверей, домашней птицы, ядовитых и других экзотических животных, потенциально опасных для окружающих.

7. Правила сбора мусора

7.1. На территории жилого комплекса предусмотрена следующая система мусороудаления:

а) накопление твердых бытовых отходов (ТБО) – отходы, образовавшиеся в жилых и общественных зданиях в процессе жизнедеятельности (бумага, книги, журналы, остатки продуктов, упаковка продуктов и бытовой химии, не превышающие 0,5 диаметра загрузочного окна), производится в корпус заглубленных в землю контейнеров, размещенных на специально оборудованных площадках, с последующим вывозом отходов на мусорные отвалы;

б) накопление крупногабаритных отходов (КГО) - упаковка от техники и мебели (картон, пенопласт и т.п.), габаритные свертки бумаги (полиэтилена), завязанные мешки с сыпучими материалами (не более 15кг), смёт в завязанных мешках, листва в мешках, стекла, зеркала, бытовая техника, разобранная мебель, оконные и дверные блоки, деревянные и металлические связанные скотчем стопки до 15кг, елки после новогодних праздников, осуществляется на специально огороженных для этих целей площадках;

7.2. Вывоз ТБО и КГО с территории жилого комплекса осуществляется в соответствии с договором, заключенным со специализированной организацией по вывозу мусора.

7.3. Запрещается сброс в контейнеры отходов 1, 2 и 3 класса опасности, к которым в частности относятся отходы, содержащие ртуть, окись мышьяка, хлористую медь, хлористый никель, трехокисную сурьму, азотнокислый свинец, сернокислую медь, щавелевокислую медь, окиси свинца, четыреххлористый углерод. Утилизация ртутьсодержащих лампочек производится в местах приобретения данного товара и иных специально предназначенных для этого местах.

7.4. Запрещается сброс в контейнеры для ТБО любых крупногабаритных предметов, в том числе крупной бытовой техники (телевизоры, холодильники, плиты), которые не помещаются в окно приёма мусора.

7.5. Запрещается сброс в контейнеры и складирование на контейнерной площадке любого строительного мусора. Вывоз строительного мусора производится Домовладельцами самостоятельно за свой счет или по дополнительному соглашению с Управляющей компанией.

7.6. Запрещается также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.

7.7. Мусор должен быть упакован и помещен в специальный контейнер Домовладельцем таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала (упаковывать желательно в полиэтиленовые или бумажные мешки).

7.8. Запрещается переполнение контейнеров мусором. Сброс мусора должен производиться таким образом, чтобы крышка мусорного бака могла свободно его закрывать.

7.9. Запрещается оставлять мусорные баки не закрытыми.

7.10. Все иные виды мусора, не указанные в п.7.1. настоящих правил, должны быть вывезены и утилизированы с территории жилого комплекса Домовладельцами жилых и нежилых помещений самостоятельно или путем заключения дополнительного соглашения с управляющей компанией.

7.11. Запрещается складировать мусор в непредусмотренных для этого местах (помещениях общего пользования, на улице, в том числе возле контейнеров для вывоза мусора).

7.12. Запрещается захоронение мусора на всей территории жилого комплекса.

7.13. В случае нарушения требований ст. 7 настоящих правил лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие возможные сроки ликвидированы совершеннолетним лицом, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.

8. Содержание зелёных насаждений

8.1. В отношении зелёных насаждений, расположенных на Жилого комплекса на Домовладельцев накладываются следующие обязанности:

— Обеспечивать сохранность зелёных насаждений;

— Не допускать складирования на зелёные насаждения мусора, материалов, изделий, конструкций и т.п.

— Пересадка или вырубка деревьев и кустарников на землях, в том числе сухостойных и больных, без соответствующей разрешительной документации не допускается.

— Вырубка деревьев и кустарников производится только на основании специального разрешения, выдаваемого в установленном порядке.

8.2. На территориях, относящихся к местам общественного пользования, где имеются зеленые насаждения, запрещается:

— проезд и стоянка автотранспортных средств, строительной и дорожной техники, кроме техники, связанной с эксплуатацией данных территорий и уходом за зелёными насаждениями;

— слив и сброс отходов, ремонт, мойка автотранспортных средств;

— повреждение и уничтожение деревьев, кустарников, газонов, цветов;

— самовольное раскапывание участков под огороды;

— размещение объявлений на деревьях;

— самовольная высадка зеленых насаждений без разрешения Управляющей компании.

8.3. На территории Жилого комплекса допускается выращивание цветов, других декоративных растений, а также плодовых деревьев, фруктов и овощей для общего пользования всеми Домовладельцами по согласованию с Управляющей компанией.

8.4. На территории Жилого комплекса не допускается выращивание овощей, фруктов, цветов и другой сельскохозяйственной продукции для личных нужд Домовладельцев.

9. Контроль за шумом

9.1. Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей. Удаленность от шумных городских улиц и низкая плотность застройки территории Жилого комплекса "Белые росы" значительно снижают уровень шумового воздействия на жителей, что является одним из главных преимуществ проживания на территории.

9.2. На территории Жилого комплекса все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее (с 20-00 до 23-00), утреннее (с 7.00 до 9.00) и ночное (с 23-00 до 7-00) время, когда жители отдыхают.

9.3. В ночное время запрещается:

— Громкие: работа аудио-, видеотехники, игра на музыкальных инструментах, пение, декламирование и крики;

— Осуществление работ, связанных с повышенным уровнем шума от используемой техники и работающих электро- и бензоинструментов;

— Катание на мототехнике, снегоходах и других транспортных средствах с повышенным уровнем шума.

9.4. Контроль за шумом осуществляется самими жителями и Управляющей компанией.

9.5. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни.

9.6. На территории Жилого комплекса не разрешается проведение мероприятий с использованием пиротехники, огнестрельного оружия, факелов, открытого огня.

10. Правила пожарной безопасности

10.1. Все лица, находящиеся в Жилом комплексе, обязаны:

— Соблюдать требования пожарной безопасности на общих территориях, а также на территориях Объектов недвижимости;

— Соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

— Домовладельцы жилых и нежилых помещений, члены их семей, их гости обязаны соблюдать Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390, иные действующие нормативно-правовые акты Российской Федерации, Новосибирской области и г.Новосибирска в области пожарной безопасности, в том числе меры предосторожности во избежание пожара при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении в доме праздников с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

10.2. На территории Жилого комплекса запрещается:

— Хранение легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, и других взрывопожароопасных веществ и материалов, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах и согласованных с Управляющей компанией;

— Размещать автотранспорт на длительное время на территории Жилого комплекса при разгрузке/погрузке строительных материалов.

10.3. При эксплуатации действующих электроустановок запрещается:

— Использовать приёмники электрической энергии (электроприёмники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкций организаций-изготовителей, или приёмники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару, а также эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией, пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;

— Пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты.

10.4. При обнаружении очага возгорания, пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры ит.п.) Домовладелец или его ответственное лицо обязан:

— Незамедлительно уведомить об этом Диспетчера и Управляющую компанию, известить по телефону пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свои Ф.И.О. , и принадлежность к объекту);

— Принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей;

— В случае возникновения/существования угрозы жизни и здоровья людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;

— С помощью прибывших представителей Управляющей компании определить и использовать ближайшее место для подключения к магистральному водопроводу (гидранты);

— При необходимости отключить электроэнергию (за исключением системы противопожарной защиты), остановить работу устройств и оборудования, агрегатов, способствующих развитию пожара и задымления;

— Удалить за пределы опасной зоны всех сотрудников и иных лиц, не участвующих в тушении пожара;

— Осуществлять совместно с представителями Управляющей компании общее руководство по тушению пожара до прибытия подразделения пожарной охраны;

— Обеспечить соблюдение требований безопасности работниками, принимающими участие в тушении пожара;

— Одновременно с тушением пожара организовать эвакуацию и защиту материальных ценностей, расположенных на территории Объекта недвижимости, а при необходимости и имущества общего пользования Жилого комплекса;

— Организовать встречу подразделения пожарной охраны и оказать помощь в выборе кратчайшего пути для подъезда к очагу пожара;

— Сообщать подразделению пожарной охраны, привлекаемым для тушения пожара и проведения связанных с ним первоочередных аварийно-спасательных работ, сведения о хранящихся на территории Домовладения опасных (взрывоопасных), взрывчатых, сильнодействующих ядовитых веществах, необходимые для обеспечения безопасности личного состава.

10.5. Домовладельцу, членам его семьи, гостям и привлечённым лицам запрещается на территории Жилого комплекса:

— Загромождать въездные ворота и проезды;

— Нахождение транспортных средств с открытыми горловинами топливных баков, или наличии течи горючего и масла;

— Заправлять транспортные средства горючим и сливать из них топливо;

— Хранить тару из-под горючего, масла, а также горючее и масла;

— Подогревать двигатель открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользоваться открытыми источниками огня для освещения;

— Нахождение транспортных средств, предназначенных для перевозки горючих жидкостей и горючих газов;

— Сжигать отходы и тару;

— Устраивать свалки горючих и других отходов;

— Использовать любую пиротехническую продукцию (фейерверки, ракеты и т.п.) на территории Посёлка.

11. Управление жилым комплексом

11.1. Управление всеми многоквартирными домами, входящими в состав жилого комплекса, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, обеспечения надлежащего содержания территории жилого комплекса и объектов инфраструктуры, озеленения и благоустройства, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в домах жилого комплекса, осуществляется одной управляющей компанией ООО «ИнтерСтрой-Комфорт».

12. Ответственность

12.1. Контроль за соблюдением настоящих правил осуществляет Управляющая компания.

12.2. В случае нарушения настоящих правил применяется ответственность, предусмотренная Договором и действующим законодательством РФ.

12.3. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте настоящих правил, но прямо или косвенно, вытекающих из отношений, регулируемых настоящими правилами, следует руководствоваться Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными действующими нормативными актами Российской Федерации, нормативными актами Новосибирской области и г.Новосибирска, решениями общих собраний Домовладельцев помещений.

12.4. Настоящие правила обязательны для исполнения всеми Домовладельцами жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся на территории жилого комплекса, проживающими с ними лицами, арендаторами и иными лицами, находящимися на территории жилого комплекса.

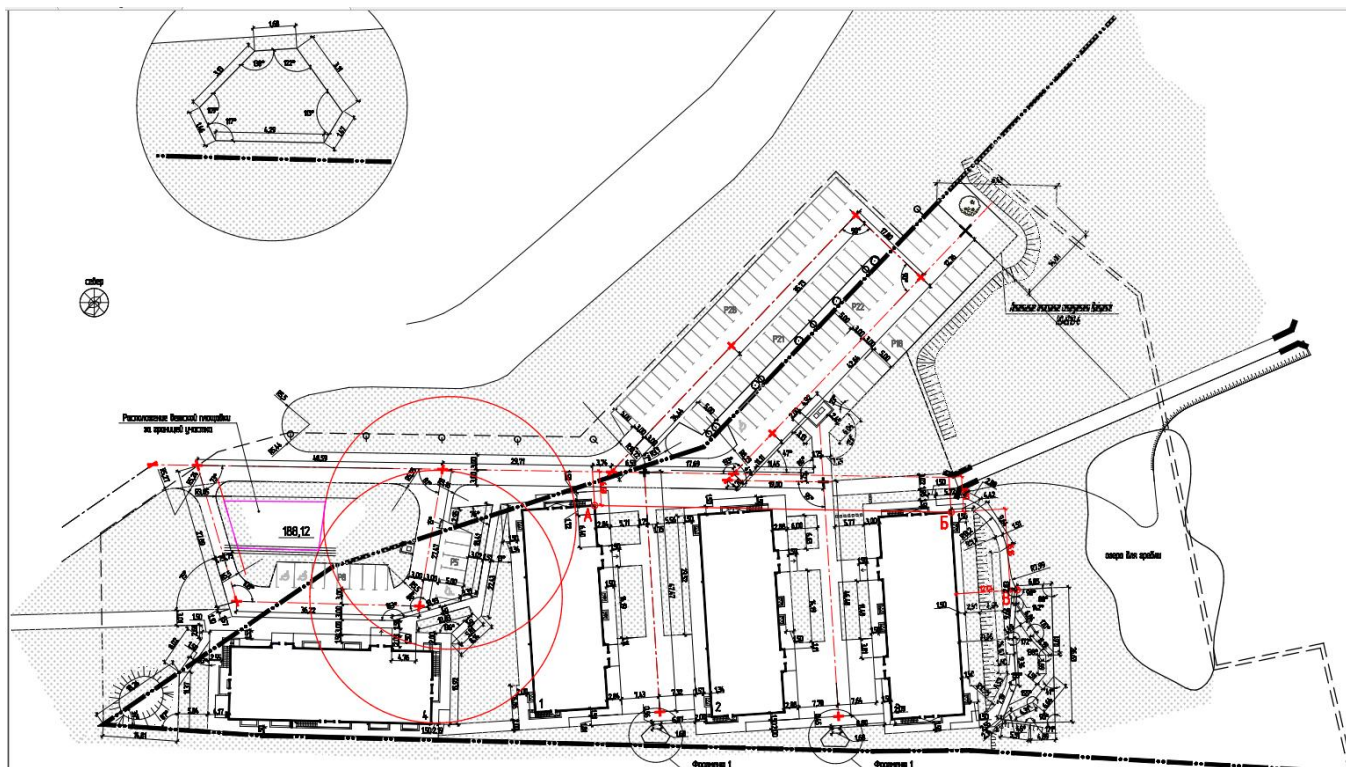
12.5. Неотъемлемой частью настоящих правил является Приложение № 1 - План территории жилого комплекса «Белые росы».

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор

Н.В.Вдов

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в
приложении № 11 к настоящему Договору

План территории жилого комплекса «Белые росы»



Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор _____ Н.В.Вдов

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в
приложении № 11 к настоящему Договору

Технические условия на проведение ремонтно-строительных работ

1. РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Работы по переустройству жилых помещений необходимо проводить в строгом соответствии с Жилищным Кодексом РФ, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденного Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. №170 и в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.08.1995г. №154-ФЗ, решением городского Совета Новосибирска от 22.06.2005 N 35 "О согласовании переустройства и перепланировки жилых помещений в городе Новосибирске".

1.1. Ремонтные работы проводятся с 8.00 до 20.00 часов, а с начала заселения жильцов с 9.00 до 19.00 в будние дни.

1.2. В выходные и общегосударственные праздничные дни производство работ запрещено.

1.3. Допуск персонала строительных фирм и бригад в жилые помещения осуществляется по пропускам.

1.4. Порядок выдачи пропусков:

- владелец квартиры заключает договор на выполнение ремонтных работ со строительной организацией, имеющей соответствующие лицензии и квалифицированный персонал, и получившей допуск в ООО УК "ИнтерСтрой-Комфорт";
- строительная организация назначает ответственного за проведение работ и представляет списки сотрудников для работы на данном объекте;
- в списке указываются ФИО рабочих, прикладывается копии паспортов и 1 фотография 3х4;
- владелец квартиры (помещения), на основании представленных списков, получает рабочие пропуска в Управляющей компании на сотрудников строительной организации;
- иностранным рабочим рабочие пропуска выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в г. Новосибирске и Новосибирской области;
- рабочие пропуска выдаются сроком до 4 месяца с продлением в случае необходимости;

1.5. Рабочие при проведении ремонтно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

- производить работы только в часы указанные в п. 1;
- в 20.00 (19.00) покинуть дом и территорию;
- своевременно осуществлять уборку мусора;
- **не допускать складирование строительных материалов и мусора на территории и в подъезде вне специально арендованного за свой счет в Управляющей компании контейнера;**
- **не выбрасывать строительный мусор в общедомовые контейнеры, предназначенные для ТБО и КГО;**
- осуществлять перенос грузов через подъезд только в упакованном виде;
- находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;
- не портить оборудование и имущество дома;
- не наносить ущерба имуществу жильцов;
- не причинять беспокойства жильцам;
- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила.

В случае несоблюдения указанных правил, по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт и на нарушителя будут наложены штрафные санкции.

1.6. Собственник обязан:

- Гарантировать выполнение установленных требований;
- Обеспечить все необходимые условия для проведения ремонтно-отделочных работ, в том числе санитарно-гигиенические нормы (установка унитаза и умывальника производится до начала производства работ).

Административная, материальная и имущественная ответственность за причиненный ущерб зданию рабочими и за действия рабочих, нанятых для выполнения ремонтно-строительных работ, возлагается на собственника (см. ст.5 "ОТВЕТСТВЕННОСТЬ" настоящих технических условий).

2. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

ООО УК "ИнтерСтрой-Комфорт" предупреждает, что собственник жилья несёт полную ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении собственником деятельности, связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией жилья, в соответствии с действующим законодательством (см. ст.5 "ОТВЕТСТВЕННОСТЬ" настоящих технических условий).

Начиная ремонт и/или перепланировку своей квартиры, помните, что жилой дом - это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши желания и потребности относительно устройства и перепланировки Вашей квартиры необходимо, чтобы Ваши инженерные решения сохранили целостность систем и коммуникаций здания, не ущемляли интересы других собственников.

2.1. Для проведения ремонтно-строительных работ в квартире, собственник обязан предоставить проект электроснабжения квартиры и проект перепланировки или переоборудования, которые будут согласовываться в установленном порядке в процессе проведения работ в квартире.

К вопросам перепланировки относятся:

- перенос и демонтаж перегородок;
 - перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и не несущих стенах (исключая межквартирные);
 - замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включающая переоборудования по всему зданию).
- Вопросы переоборудования включают:
- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначения помещения);
 - устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
 - перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);
 - демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

Вопросы реконструкции включают:

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.д.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций;

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проёмов;
- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;

- увеличивать площади за счёт квартирных холлов и присоединение балконов к жилой площади без согласованного проекта;
 - увеличивать количество приборов отопления и секций;
 - сливать воду из системы отопления;
 - изменять материал стояков систем отопления, горячей и холодной воды, а также убирать стояки отопления в стену;
 - устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения;
 - устраивать подогрев полов за счет отопления и горячего водоснабжения;
- 2.2. Владелец обеспечивает квартиру перед началом ремонта квартиры предметами гигиены (унитаз, раковина).
- 2.3. Владелец берёт на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причинённый зданию при проведении ими данных работ (см. ст. 5 "Ответственность").
- 2.4. Домовладелец, перед началом ремонтно-строительных работ, получает от управляющей организации (ООО УК "ИнтерСтрой-Комфорт") технические условия на проведение работ по дострою квартиры. Управляющая организация осуществляет технический надзор за выполнением ремонтных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами. Подрядная организация, Домовладелец и Управляющая компания, совместно подписывают акты приёма выполненных работ.
- 2.5. Газосварочные работы проводятся под контролем управляющей организации с соблюдением мер пожарной безопасности, хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается.
- 2.6. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.
- 2.7. Разрешается использование лифта (при его наличии) только для подъёма мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера подъезда и лифта.
- 2.8. При уборке строительного мусора запрещается использование лифта, мусоропровода, канализации, выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма материала и уборки мусора.
- 2.9. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестницах и в местах общего пользования.
- 2.10. Строительный мусор вывозится Домовладельцем самостоятельно, предварительно оформив разрешение на пропуск грузового транспорта, или силами Управляющей организации по предварительной заявке и за дополнительную плату.**
- 2.11. Подключение электропитания на напряжение 380 и 220 В вне электророзеток в квартире (нежилом помещении) выполняется представителем управляющей организации.
- 2.12. Отключение стояков отопления, х/в и г/в осуществляется сотрудниками управляющей организации.
- 2.13. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются управляющей организацией или специализированными организациями под контролем управляющей.
- 2.14. Домовладелец обеспечивает соблюдение ремонтными работниками Регламента проведения ремонтно-отделочных работ.

3. ПАМЯТКА

- 3.1. Для собственников квартир на осуществление проектным и ремонтно-строительным работ в квартирах.
- 3.1. До начала производства ремонтных работ Вам необходимо заказать в специализированных организациях:
- проект на архитектурную перепланировку квартиры (если это необходимо);
 - проект на электроснабжение квартиры (в случае изменения внутренней эл.разводки);
 - проект на сантехнические работы: ГВС, ХВС, канализация.
- Производство ремонтных и отделочных работ невозможно без разработанных и согласованных проектов. Если проект включает в себя и/или изменения во внутри квартирных частях инженерных коммуникаций здания, то проект должен быть согласован с управляющей организацией и в Государственной жилищной инспекции по Новосибирской области.
- 3.2 При подъёме строительных материалов в ходе осуществления строительных работ следите за тем, чтобы не портить ремонт подъездов.
- 3.3. Не допускайте складирования строительных материалов и мусора на лестничных клетках, лестницах и местах общего пользования - это ведёт к возгоранию и невозможности эвакуации людей при пожаре.
- 3.4. Мусорные контейнеры не предназначены для выбрасывания строительного мусора. Требуйте от рабочих выносить строительный мусор в специально арендованные бункеры. Бункер можно заказать через Управляющую компанию.**
- 3.5. Внутриквартирная канализация не предназначена для слива остатков строительных растворов, красок, грунтовок и пр., т.к. строительные жидкости застревают в горизонтальных участках канализации, закупоривают трубы, что приводит к заливам.
- 3.6. По окончании строительства строители обязаны передать Вам исполнительную документацию по всем разделам проекта. Эта документация значительно упростит техническое обслуживание и текущий ремонт установленного оборудования, а также избавит Вас от лишних убытков в аварийных ситуациях.
- 3.7. Желательно застраховать строительные работы по обычно принятым рискам при проведении строительства. В этом случае Вы застрахованы от убытков, причинённых Вам или Вашим соседям неправильными действиями строителей или некачественными материалами и оборудованием.
- 3.8. Предлагаемые ниже краткие требования к проектной документации помогут Вам сориентироваться в качестве и правильности предлагаемого Вам строительного проекта:
- 3.8.1. Архитектурный раздел:
- проект планировки, не должен нарушать существующие несущие конструкции;
 - запрещено присоединение балконов и лоджий к жилой части квартиры и изменение назначения помещений;
 - количество санузлов и кухонь должно определяться количеством стояков и должно согласовываться со службой эксплуатации;
 - запрещается изменять размеры и наружный цвет оконных проёмов.
- 3.8.2. Раздел «Водоснабжение и канализация»
В случае возникновения аварийных ситуаций на системе водоснабжения и канализации квартиры, проектом должен быть предусмотрен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам, представителей управляющей организации.
- 3.8.3. Раздел «Отопление»
Внимание! Самовольное изменение радиаторов, изменение диаметров труб, особенно на перемычках, изменение мощности отопительных приборов может привести к общей разбалансировке системы отопления здания. Увеличение объёма радиаторов в отдельно взятых квартирах приведёт к увеличению объёма охлаждённого теплоносителя для соседних квартир.
Недопустимо засорение перемычек, их демонтаж, установка регулирующей арматуры перед перемычкой, со стороны подающего трубопровода. Установка регулирующей арматуры допускается только после перемычки перед радиатором. Разрешено, на основании разработанного проекта, изменять тип отопительных приборов и места их установки, при условии сохранения потребляемой мощности и не нарушении циркуляции теплоносителя (обязательно требуется согласование проектной организации и управляющей организации).
- 3.8.4. Раздел «Вентиляция и кондиционирование»
- Желательно предусмотреть каналные вентиляторы на системы вытяжки санузлов и кухонь;
 - При установке кондиционеров должны быть согласованы с управляющей организацией места установки наружного блока и предусмотрена возможность отвода конденсата.
- 3.8.5. Раздел «Электроснабжение»
Внимание! Собственник квартиры, до выполнения работ по переоборудованию электроустановки и внутренней электроразводки обязан:
- Изготовить проект электроснабжения квартиры;

- Согласовать проект с управляющей организацией;
- Суммарная одновременная электрическая нагрузка установленного в квартире электрооборудования не должна превышать отведённую проектом мощность;
- В случае значительного увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект электроснабжения согласуется в энергоснабжающей организации;
- При установке в квартире саун, теплых полов и др. мощных потребителей согласовывайте их установку с управляющей компанией.

3.8.6. Раздел «Слаботочные системы»

В случае самостоятельного подключения к системе коллективного телевидения, используемые кабели должны соответствовать проектным сопротивлениям.

4. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

4.1. Переустройство системы отопления

(работы выполняются специализированной организацией)

Переделка системы отопления квартиры возможна только при наличии разработанного и согласованного проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие лицензии. Согласование проекта с управляющей организацией - обязательно!

Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются управляющей организацией или специализированными организациями под контролем управляющей.

Запрещается:

1. Замена материала стояков.
2. Установка запорной арматуры на перемычках и стояках.
3. Вынос отопительных приборов на лоджии и балконы.
4. Перенос стояков, их приближение к стенам.
5. Убирать стояки в стены.
6. Устройство тёплых полов от системы отопления.
7. Удлинение подводки к радиаторам и перенос перемычки (её приближение к радиатору).
8. Демонтаж гильз стояков отопления в перекрытиях.
9. Демонтаж перемычек на стояках.

Диаметр перемычки на стояке должен быть на «шаг» меньше диаметра стояка (Например, стояк 1» - перемычка 3/4»).

Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по конкретным стоякам (информацию по нагрузкам возможно узнать у управляющей организации).

4.1. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения

(работы выполняются специализированной организацией)

Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с Государственной жилищной инспекции по Новосибирской области проектом, с обязательным согласованием с управляющей организацией.

Запрещается:

1. Замена материала стояков;
2. Установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
3. Перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
4. Убирать стояки водоснабжения в стены;
5. Устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения;
6. Демонтировать счётчики воды, установленные на вводе труб в квартиру.

Для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу.

Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри тех. шкафа.

При вводе водоснабжения в квартиру (после вводного шарового крана) - обязательна установка фильтров грубой и тонкой очистки.

Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения квартиры должны соответствовать определенным государственным стандартам и пройти сертификацию на территории РФ.

Во избежание подмеса, обязательна установка отсекающих кранов на гребёнке.

4.3. Переустройство системы водоотведения и канализации

(работы выполняются специализированной организацией)

Монтаж системы водоотведения и канализации квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с Государственной жилищной инспекции по Новосибирской области проектом под контролем управляющей организации.

Запрещается:

1. Замена материала стояков канализации.
2. Переносить стояки канализации.
3. Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах.
4. Устанавливать канализационные трубы с контруклоном.
5. Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.).
6. Переносить стояки ливневой канализации.

Места врезок и прочисток организовывать так, чтобы обеспечить доступ специалистов управляющей организации. Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.

4.4. Обустройство тёплых полов

(работы выполняются специализированной организацией)

Обустройство тёплых полов в квартирах осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом.

Запрещается: Устройство тёплых полов от системы горячего водоснабжения и отопления.

4.5. Проведение сварочных работ

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Выполнять работы без проекта на сварочные работы;
2. Проводить работы без назначения ответственного лица от организации за производство сварочных работ;
3. Проводить сварочные работы неаттестованным персоналом;
4. Проведение сварочных работ без соблюдения комплекса мер по ТБ и ПБ;
5. Хранить газосварочное оборудование в не отведенных и не оборудованных для этого местах.

4.6. Переустройство системы электроснабжения

(работы выполняются специализированной организацией)

Переустройство системы электроснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом со службой эксплуатации. В случае увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект согласовывается с местным отделением Энергонадзора. Удельная расчётная нагрузка на 1 квартиру, согласно проекту, составляет 2,85 кВт.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнение работ не обученным и не аттестованным персоналом.
3. Превышать выделенную на квартиру электрическую мощность.
4. Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения квартиры должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ.

4.7. Обустройство гидроизоляции и бетонной стяжки

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок.
2. При использовании пропана в устройстве гидроизоляции - хранить баллоны в не определенных и не оборудованных для этого местах.
3. Проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.

При устройстве стяжки - не допускайте протечек на нижерасположенные этажи.

При укладке гидроизоляции необходимо завести гидроизоляционный ковер на стены min на 50 мм, нанести на швы гидрофобный материал (например: мастика тиколовая АМ-05).

4.8. Замена оконных рам, остекление балконов и обустройство любых иных наружных (фасадных) конструкций

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласования с управляющей организацией.
2. Изменять цвет и размеры наружных оконных и балконных блоков, балконных ограждений.
3. Установка кондиционеров на фасаде без согласования с управляющей организацией.

Обязателен отвод конденсата кондиционера в канализацию.

4.9. Использование лифтов (при наличии) и иного грузоподъемного оборудования в целях доставки строительных материалов и иных крупногабаритных грузов, подъём которых запрещён или ограничен Правилами Ростехнадзора

Запрещается:

1. Использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
2. Установка лебёдок или иного подъёмного оборудования на фасаде здания.
3. При перевозке/переносе строительных материалов и мусора - по окончании обязательная уборка на ступенях, в лифте и на этаже, а также в месте разгрузки на придомовой территории.

4.10. Любые работы, связанные с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка и т.д.), связанные с изменением или могущие повлечь изменения в параметрам и качественных показателях их функционирования.

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнять работы без согласования с управляющей организацией.
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

4.11 Любые работы, связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта;
2. Выполнять работы организациям не имеющим соответствующих разрешений;
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
4. Присоединять к жилой части квартиры лоджии и балконы путём разборки наружных стен;
5. Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счёт жилых и вспомогательных помещений квартиры;
6. Присоединение к квартире площади квартирного холла.

Для согласования проекта перепланировки квартиры, предоставляемого в Государственной жилищной инспекции по Новосибирской области, необходимо предоставить в службу эксплуатации план намечаемого переустройства.

4.12. Скрытые виды работ, которые не могут быть предъявлены по окончании ремонтно-строительных работ и работ по дострою.

Предъявлять поэтапное выполнение работ автору проекта, техническому надзору и представителю управляющей организации для составления акта на скрытые работы.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнять работы организациям не имеющим соответствующих разрешений.
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Согласно законодательству РФ факты нарушений установленных и приведенных выше ограничений фиксируются управляющими жилыми домами в актах (протоколах), которые оформляются в установленном порядке и направляются в органы исполнительной власти (МВД России, Прокуратуру, Ростехнадзор и др.), а также в Администрацию Кировского района г. Новосибирска и судебные органы для принятия мер воздействия, предусмотренных законодательством.

5.1 Административная и имущественная ответственность

В случае самовольного переустройства и(или) самовольной перепланировки жилого помещения администрация района в соответствии со статьей 29 ЖК РФ устанавливает собственнику разумный срок и порядок приведения жилого помещения в прежнее состояние и обращается в суд с иском к собственнику о продаже с публичных торгов такого жилого помещения.

Кодекс об административных правонарушениях (статья 7.21 КоАП РФ) предусматривает наложение штрафа за самовольную перепланировку в размере от 2.000 до 2.500 рублей.

Уничтожение или повреждение чужого имущества, если эти деяния не повлекли причинение значительного ущерба (до 2 500 руб.) влечет наложение штрафа от 300 до 500 руб. (Ст. 7.16 КоАП РФ)

5.2. Уголовная ответственность

Умышленное уничтожение или повреждение чужого имущества, если эти деяния повлекли причинение значительного ущерба (более 2 500 руб.) влечет наложение штрафа до 40 000 руб. или лишением свободы до 2 лет. Те же деяния, совершенные из хулиганских побуждений, путем поджога, взрыва или иным общеопасным способом или повлекшие смерть человека или иные тяжкие последствия наказываются лишением свободы до 5 лет (ст. 167 Уголовного кодекса Российской Федерации)

Согласно ст. 168 УК РФ уничтожение или повреждение чужого имущества в крупном размере (250 000 руб.), совершенное путем неосторожного обращения с огнем или иным источником повышенной опасности, наказывается штрафом до 120 000 руб. либо лишением свободы до 1 года.

5.3. Ограничения на пользование инфраструктурой

В случае однократного грубого нарушения внутренних регламентов, в том числе Правил проживания в ЖК "Белые росы", Технических условий на проведение ремонтно-строительных работ в помещениях ЖК "Белые росы"

управляющая компания своим решением может лишить виновного собственника, членов его семьи, иных лиц, проживающих в Помещении виновной стороны, права пользоваться объектами и услугами, являющимися предметами/статьями платы за помещение, в т.ч.:

1. Запрещается пользоваться объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования, включая:

— дорогами на территории Многоквартирного дома (для проезда транспортных средств Виновного собственника и членов его семьи, иных лиц, проживающих в Помещении Виновного собственника, а также для провоза строительных материалов для нужд Виновного собственника);

— шлагбаумами, парковками, домофонными системами, объектами клубной инфраструктуры (пруды, пляж, детские и спортивные площадки и пр.), оптоволоконным кабелем для доступа в интернет, проходящим через помещения общего пользования Многоквартирного дома.

2. Услугами Управляющей компании и лиц, с которыми у Управляющей компании имеются договорные отношения.

5.4. Общее собрание жильцов Многоквартирного дома вправе принять другие меры, ограничивающие права Виновного собственника в пользовании общей инфраструктурой, услугами Управляющей компании и уполномоченных лиц, а также установить размеры дополнительных штрафов и иных взысканий (Приложение №13 Договора).

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор

Н.В.Вдов

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в
приложении № 11 к настоящему Договору

Отчет за 20 _____ г. по дому ул. _____

Финансовый результат предыдущего года:

Наименование	результат (предыдущего года) (-)перерасход (+)экономия	Начислени я	поступлен ия	расход	результат (отчетного года) (-)перерасход (+)экономия
Общая площадь помещений в т.ч.					
Приватизированная площадь					
Муниципальная площадь					
площадь нежилых помещений					
Площадь лестничных клеток					
Площадь дворовой территории					
зима					
лето					
Площадь кровли					
Площадь подвальных помещений					
Количество лифтов					
Количество зарегистрированных граждан					
Вывоз ТБО					
Начислено население					
в тч НДС					
Начислено собственникам нежилых помещений					
в тч НДС					
Текущий ремонт					
Начислено фактически					
в тч НДС					
Начислено собственникам нежилых помещений					
в т.ч. НДС					
Лифты					
Начислено фактически					
в тч НДС					
Начислено собственникам нежилых помещений					
в тч НДС					
Содержание мусоропроводов					
Начислено фактически					
в тч НДС					
Начислено собственникам нежилых помещений					
в тч НДС					
Содержание жилья					
Начислено население					
в тч НДС					
Начислено собственникам нежилых помещений					
в тч НДС					
Электроэнергия ОДН					
Начислено фактически					
в тч НДС					
Установка ОПУ					
Начислено фактически					
в тч НДС					
Начислено собственникам нежилых помещений					
в т.ч. НДС					
ВСЕГО ДОХОДОВ					
В том числе НДС					
ВСЕГО ДОХОДОВ БЕЗ НДС:					
Резерв текущего ремонта					

Финансовый результат (отчетного года)

РАСХОДЫ (расшифровка) по дому

Вывоз ТБО		СУММА
Вывоз ТБО	Затраты по вывозу ТБО	
НДС	Платежи в бюджет по НДС	
Содержание УК	Затраты на содержание УК	
Услуги РКЦ	Затраты по начислению и сбору платежей и за обслуживание банком транзитных счетов	
Всего:		
Лифт		
Обслуживание лифтов	КТО и ремонт лифтов	
Экспертиза лифтов	продление срока службы лифта	
Электроэнергия лифтов	Оплата потребленной электрической энергии	
НДС	Платежи в бюджет по НДС	
Содержание УК	Затраты на содержание УК	
Услуги РКЦ	Затраты по начислению и сбору платежей и за обслуживание банком	

	транзитных счетов	
Всего:		
Содержание мусоропровода		
Обслуживание мусоропроводов	Затраты по обслуживанию мусоропроводов	
НДС	Платежи в бюджет по НДС	
Общексплуатационные расходы		
Содержание УК	Расходы УК	
Услуги РКЦ	Затраты по начислению и сбору платежей и за обслуживание банком транзитных счетов	
Всего:		
Содержание и ремонт жилья		
НДС	Платежи в бюджет по НДС	
Содержание КЭЗ в т.ч.		
з/плата с учетом взносов в фонды	З/пл кровельщика, плотника, штукатурка-маляра	
прочие работы:	Ремонт швов, крыльца, козырьков и т.д.	
транспорт	Услуги транспорта для сбивания сосулек и наледи, доставка материалов и т.д.	
материалы	Стоимость материалов и инвентаря	
Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых сетей в т.ч.		
з/плата с учетом взносов в фонды	Оплата работников текущего ремонта	
материалы	Стоимость материалов и инвентаря	
Аварийное обслуживание	Оплата по договору	
Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилья и придомовой территории		
Уборка территории	Зарплата дворников с учетом взносов в фонды	
Уборка лестничных клеток	Зарплата уборщиков с учетом взносов в фонды	
Материалы и инвентарь	стоимость израсходованных материалов и инвентаря	
прочие расходы:	обрезка и снос деревьев, ремонт контейнерной, доставка земли и т.д.	
Механизированная уборка	мех. уборка. Территории	
	Стоимость талонов на вывоз и утилизацию	
Вывоз КГМ	Услуги транспорта для вывоза КГМ	
Обработка подвалов	Дератизация и дезинсекция по договору	
Услуги РКЦ по начислению СИБЭКО		
Общексплуатационные расходы 7,2%		
Содержание УК	Расходы УК	
Услуги РКЦ	Затраты по начислению и сбору платежей и за обслуживание банком транзитных счетов	
Всего:		
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ		
Текущий ремонт Домовладельцы	Выполненные работы по сметам	
Текущий ремонт муниципальное жилье	субсидии	
НДС	Платежи в бюджет по НДС	
Содержание УК	Затраты на содержание УК	
Услуги РКЦ	Затраты по начислению и сбору платежей и за обслуживание банком транзитных счетов	
Всего:		
Электроэнергия ОДН		
Электроэнергия	Затраты	
НДС	Платежи в бюджет по НДС	
Всего:		
Установка ОПУ		
Установка ОПУ	Выполненные работы по сметам	
НДС	Платежи в бюджет по НДС	
Всего:		
Обслуживание ОПУ		
То и эксплуатация ОПУ	Затраты	
НДС	Платежи в бюджет по НДС	
Содержание УК	Затраты на содержание УК	
Услуги РКЦ	Затраты по начислению и сбору платежей и за обслуживание банком транзитных счетов	
Всего:		
Всего расходов		

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор _____ Н.В.Вдов

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в приложении № 11 к настоящему Договору

Критерии оценки надлежащего качества услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

№	Виды	Состав
	Управление	
1.1.	Хранение и ведение технической и учетной документации	Документация хранится в недоступном для посторонних месте в соответствии с регламентами делопроизводства. Достоверные изменения и дополнения в документацию вносятся своевременно. Информация и разъяснения по устным запросам Собственников или письменному запросу уполномоченного лица (собственника) или органа предоставляется по мере готовности, но не позднее месяца с момента поступления запроса.
1.2.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями	Договоры заключаются в установленном порядке, своевременно, без ущерба для собственников и нанимателей получающих коммунальные услуги при полной их оплате.
1.3.	Начисление и сбор платы за содержание, ремонт и коммунальные услуги	Начисление платы производится своевременно. Уведомление об изменении платы в связи с изменением объема потребления услуги или тарифа доводится до Собственников не позднее месяца до срока оплаты. Осуществление взыскания задолженности за содержание, ремонт и коммунальные услуги с плательщиков.
1.4.	Предложения по улучшению технического состояния и экономики дома	Анализ технического состояния дома и экономики содержания и предоставления коммунальных услуг с целью выявления бесполезных затрат. Разработка мер и предложений Собственникам о проведении текущего ремонта и капитального ремонта, улучшения благоустройства, эффективного использования общего имущества, потребления коммунальных услуг.
	Содержание придомовой территории	
2.1.	Санитарное содержание придомовой территории в зимний период	Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек внутриквартальных проездов своевременно очищены от снега, а при образовании гололедной пленки посыпаны песком. Поребрик очищен полностью. Контейнерные площадки очищены от снега, наледи, мусора. Крышки колодцев (канализационных, водопроводных, ливневых) очищены от снега и наледи.
2.2.	Санитарное содержание придомовой территории в весенне-летний период	Асфальтовое покрытие территории, грунты, зеленые насаждения очищены от смета, мусора, листьев полностью. Произведено прочесывание газонов граблями. Произведен окос территории полностью. Произведены вырезка и удаление м территории сухих сучьев, деревьев и кустарников. Отмостка вокруг здания чистая. Контейнерные площадки чистые. В засушливый период произведена поливка зеленых насаждений, а в жаркие дни и поливка асфальта.
2.3.	Внешнее благоустройство.	Исправная работа наружного освещения в темное время суток. Осветительные приборы не требуют ремонта и замены перегоревших ламп. Отсутствие загрязненности на ограждениях и элементах оборудования площадок.
	Содержание здания	
3.1.	Содержание фундаментов и подвальных помещений.	Двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии. Подвальные помещения и проходы к ним не захламлены и убраны. Постоянно поддерживается нормативный температурный режим. Отсутствуют затопленные участки. Отсутствуют грызуны и насекомые. Прямки убраны. Исправно работает освещение подвальных помещений.
3.2.	Содержание наружных стен.	Номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы. Отсутствие загрязненных участков и посторонних надписей.
3.3.	Содержание входов в дом.	Свободный подход к входным дверям и отсутствие захламленности во входной зоне. Отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды. Входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором. Дверные замки и ручки надежно закреплены и исправно работают. Утепление дверей позволяет поддерживать нормативный температурный режим. Исправно работает освещение подъезда, осветительные приборы не нуждаются в ремонте и замене перегоревших ламп.
3.4.	Уборка площадок этажей и лестничных маршей в подъездах.	Площадки и марши чистые. Отсутствие пыли на трубах и радиаторах. Окна, остекление и подоконные доски чистые. Отсутствие паутины на потолках и дверях. Лифтовая кабина чистая.
3.5.	Содержание окон и дверей в местах общего пользования.	Поверхности оконных блоков и подоконных блоков прошпаклеваны и аккуратно выкрашены. Окна остеклены полностью. Утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях. Открывающие механизмы окон работают исправно. Оконная фурнитура на всех окнах в комплекте. Поверхность дверей без следов разрушения. Механизмы открывания дверей работают исправно. Дверные замки и ручки в комплекте и исправно работают. Двери в местах витражных заполнений остеклены. Двери снабжены необходимыми доводчиками, пружинами, упорами.
3.6.	Содержание лестниц.	Перила и поручни аккуратно выкрашены. Лестницы не захламлены. Освещение лестниц работает исправно, осветительные приборы не нуждаются в ремонте и замене перегоревших ламп.
3.7.	Содержание крыш и чердачных помещений.	Отсутствует захламленность чердачных помещений. Выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии. Запорные устройства на чердак и крышу в исправном состоянии. Слуховые окна и специальные люки в исправном состоянии и закрыты.

		Кровля очищена от мусора, снега и наледи. Устройства заземления, радио - и телеантенны надежно закреплены и пригодны к эксплуатации.
3.8.	Содержание систем центрального отопления	Перед началом отопительного сезона произведена промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления. Произведена регулировка и наладка систем отопления. Отсутствует не герметичность отдельных участков трубопроводов и отопительных приборов. Запорная и регулирующая арматура исправно функционирует и не нуждается в наладке и ремонте. Исправно функционируют контрольно-измерительные приборы. Отсутствуют перебои в подаче тепла в связи с авариями на внутридомовых и внутри дворовых сетях, а в случаях аварий подача тепла возобновляется в нормативные сроки. Незамедлительно ликвидируются засорения и воздушные пробки в системе отопления. Параметры отопления соответствуют нормам в пределах допустимых отклонения и особенностей договора ресурсоснабжения.
3.9.	Содержание систем горячего и холодного водоснабжения, канализации	Произведены гидравлические испытания систем. Все соединения систем хорошо уплотнены; на всех участках и узлах систем водоснабжения отсутствует течь. Регулирующая арматура работает исправно. Системы водоснабжения промыты и ликвидированы засоры. Исправно функционируют контрольно-измерительные приборы. Давление воды в системе соответствует норме. Канализация, дренаж прочищены, отсутствуют засоры. Срок устранения неисправностей соответствует норме. Срок ликвидации аварий соответствует норме. Выдержаны сроки и выполнены работы в полном объеме согласно плану - графика обслуживания инженерных систем тепло-водо-канализации. Параметры водоснабжения и отвода стоков соответствуют нормам в пределах допустимых отклонения и особенностей договора ресурсоснабжения.
3.10.	Содержание систем электроснабжения.	Выдержаны сроки и выполнены работы в полном объеме согласно плану - графика обслуживания инженерных систем электроснабжения. Срок устранения неисправностей соответствует норме. Срок ликвидации аварий соответствует норме. Параметры электроснабжения соответствуют нормам в пределах допустимых отклонения и особенностей договора ресурсоснабжения.
4.1.	Регистрационный учет граждан	Осуществление содействия органам паспортно-визовой службы по регистрации проживания граждан. Выдача справок с места жительства, выписки из домовой книги, выписки из лицевого счета.

Примечание: Надлежащее качество обеспечивается в пределах состава и объемов, установленных Перечнем работ и услуг согласно приложению № 2 **при условии своевременной и полной оплаты соответствующих работ и услуг Домовладельцами.**

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в приложении № 11 к настоящему Договору

Н.В.Вдов

Перечень дополнительных объектов инфраструктуры и условия их использования

1. Перечень дополнительных объектов инфраструктуры

1.1. В состав Дополнительных объектов инфраструктуры, право пользования которыми предоставляется Домовладельцу в соответствии с настоящим Договором, входят:

- 1.1.1 имущество в виде части дороги, ведущей к территории Многоквартирного дома, ограждающие конструкции (забор), парковочные места;
- 1.1.2 объекты клубной инфраструктуры (пруды и зоны отдыха, детские и спортивные площадки на территории коттеджного поселка "Белые росы");
- 1.1.3. услуги, связанные с содержанием и эксплуатацией дополнительных объектов инфраструктуры (услуги охраны, услуги по содержанию и благоустройству территории, периодическая (1 раз в год) очистка прудов, по уборке дорог от снега в зимний период и другие).

1.2. В случае приобретения (создания) иных объектов дополнительной инфраструктуры, при наличии у Домовладельцев заинтересованности в получении доступа к их использованию, внесение изменений в Договор будет осуществляться по дополнительным соглашениям.

2. Время использования

- 2.1. Имущество, указанное в п. 1.1.1 настоящего перечня, Домовладелец вправе использовать в любое время суток по мере необходимости.
- 2.2. Имущество, указанное в п. 1.1.2 настоящего перечня, Домовладелец вправе использовать с 8.00 до 22.00 ежедневно по мере необходимости.
- 2.3. Непользование дополнительными объектами инфраструктуры не освобождает Домовладельца от внесения платы, предусмотренной Договором.
- 2.4. Доступ к дополнительным объектам инфраструктуры может быть ограничен по основаниям, предусмотренным Договором.

3. Стоимость использования

3.1. Стоимость использования дополнительных объектов инфраструктуры устанавливается в размере 3,0 руб./кв.м общей площади Объекта недвижимости в месяц, но не менее 50 руб./месяц за каждого человека, фактически проживающего в Объекте недвижимости Многоквартирного дома, независимо от факта официальной регистрации.

3.2. Порядок внесения, ответственность за нарушение сроков оплаты платежей за пользование дополнительными объектами инфраструктуры аналогичен порядку внесения платежей, предусмотренных ст. 4, ст. 10 и иными положениями настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в
приложении № 11 к настоящему Договору

Н.В.Вдов

Список Домовладельцев Объектов недвижимости Многоквартирного дома
№ _____ по улице Федора Горячева, подписавших договор управления

№ п/п	ФИО Домовладельца (собственника помещения, представителя собственника или наименование юридического лица), дата рождения, паспортные данные, номер телефона	Сведения о документе, подтверждающем право собственности или иное вещное на помещение и паспортные данные собственника (для юридических лиц – реквизиты)	№ кв., помещения	Общая площадь помещения(й), кв.м	Сведения о размере доли в праве общей собственности либо о принадлежности помещения на праве совместной собственности	Роспись Домовладельца о подписании договора
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор
_____ Н.В.Вдов

Список Домовладельцев Объектов недвижимости Многоквартирного дома
№ _____ по улице Федора Горячева, имеющих задолженность на момент заключения Договора

№ п/п	ФИО Домовладельца (собственника помещения, представителя собственника или наименование юридического лица), дата рождения, паспортные данные, номер телефона	№ кв., помещения	Размер имеющейся задолженности, руб.	Период возникновения задолженности	График погашения задолженности	Роспись Домовладельца о признании задолженности и обязательстве ее погасить
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор _____ Н.В.Вдов

Дополнительная ответственность за неисполнение договорных обязательств Домовладельцем

1. Общим собранием Домовладельцев предусмотрена следующая дополнительная ответственность за неисполнение договорных обязательств Домовладельцем

№ п/п	Нарушение	Штраф, руб. за каждый факт нарушения
1. Нарушение чистоты и порядка в местах общественного пользования, массового посещения и отдыха		
1.1	Нарушение чистоты и порядка в местах общественного пользования, массового посещения и отдыха на территории ЖК «Белые росы» влечет наложение штрафа	1000
1.2	Сброс мусора вне отведенных и не оборудованных для этой цели мест на территории ЖК «Белые росы», в том числе из транспортных средств во время их остановки, стоянки или движения, а также сжигание мусора	1000
1.3	Сжигание листьев, травы, тополиного пуха, частей деревьев и кустарников, других остатков растительности в местах общественного пользования	500
2. Загрязнение территории, связанное с эксплуатацией транспортных средств		
2.1	Загрязнение транспортными средствами территории ЖК «Белые росы» во время их эксплуатации, стоянки, при перевозке грузов, нахождении грязного транспорта на территории.	1000
2.2	Размещение транспортных средств, на детских и спортивных площадках, тротуарах, пешеходных дорожках, газонах, участках с зелеными насаждениями, а также вне специально отведенных для этих целей мест ЖК «Белые росы».	500
2.3.	Проезд грузового транспорта на территорию без получения разрешения Управляющей компании и/или без внесения предусмотренной платы за данный въезд	3 000 + затраты на уборку территории
3. Размещение объявлений вне отведенных для этих целей мест		
3.1	Наружное размещение объявлений, листовок, различных информационных материалов, нанесение надписей и графических изображений вне отведенных для этих целей мест на территории ЖК «Белые росы».	3000
4. Создание помех для вывоза мусора и уборки территории		
4.1	Осуществление действий, бездействие, затрудняющие подъезд специализированных машин к площадкам с контейнерами или бункерами для сбора мусора, создание помех для уборки территории	500
4.2	Размещение на проезжей части дворовых территорий транспортных средств, препятствующих вывозу мусора	1000
5. Повреждение или уничтожение зеленых насаждений		
5.1	Повреждение деревьев, кустарников, газонов и цветников на землях, не входящих в лесной фонд, влечет наложение штрафа за каждое поврежденное дерево, куст, газон, цветник	1000
5.2	Самовольная вырубка деревьев, кустарников на землях, не входящих в лесной фонд, влечет наложение штрафа за каждое дерево, куст	5000
5.3	Уничтожение газонов и цветников	1000
6. Выгул животных с нарушением установленных правил		
6.1	Выгул собак на территории поселений без поводка и намордника, кроме мест, специально отведенных этих целей, а также огражденных территорий, имеющих соответствующие информационные таблички в местах нахождения проходов в ограждениях	1000
6.2	Нарушение правил уборки дефекаций животных Домовладельцев в подъездах, на фасадах домов, на газонах, клумбах, асфальтированных и мощеных покрытиях, на площадке для выгула собак, детских площадках и других общественных местах на территории Жилого комплекса	1000 + расходы на уборку
7. Нарушение правил производства ремонтных работ		
7.1	Производство строительных и отделочных работ с нарушением установленного графика производства шумовых работ	500
7.2	Складирование и временное размещение мебели, бытовой техники, спортивного инвентаря и др. мусора (кроме строительного) в местах общего пользования, включая подъезды, и на путях эвакуации	1000 + расходы по уборке и вывозу
7.3	Складирование (более 3 часов) строительного мусора в местах общего пользования, включая подъезды, и на путях эвакуации, а также сброс в общедомовые контейнеры строительного мусора	1500 + расходы по вывозу мусора и уборке территории
7.4	Размещение на фасадах домов внешних блоков кондиционеров, антенн спутникового телевидения и прочего оборудования без согласования	1000 + расходы по демонтажу

2. Перечень нарушений, указанных в п. 1 настоящего Приложения, может быть изменен Общим собранием Домовладельцев. В случае установления Управляющей компанией нарушения Домовладельца, не указанного в п. 1 настоящего Приложения, Управляющая компания вправе привлечь должностное лицо для составления протокола об административном правонарушении Домовладельца.

3. Нарушения, указанные в п. 1 настоящего Приложения, рассматриваются Сторонами как гражданско-правовая ответственность Домовладельца за ненадлежащее исполнение им договорных обязательств по Договору, установленная на основании решения общего собрания жильцов (домовладельцев).

4. Оплата Домовладельцем штрафов за нарушения, согласно п. 1 настоящего Приложения, не является оплатой штрафа за административное правонарушение в соответствии с действующим законодательством РФ и не освобождает Домовладельца от административной ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Средства, полученные в результате наложения штрафных санкций, направляются на благоустройство жилого комплекса, специализированные накопительные фонды или любые другие цели, установленные Решением общего собрания собственников (домовладельцев).

6. Все вышеуказанные условия являются для Домовладельца обязательными, т.к. согласно части 5 ст. 46 ЖК РФ - "решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании".

7. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

Управляющая организация
ООО УК «ИнтерСтрой-Комфорт»
Директор
_____ Н.В.Вдов

Перечень Домовладельцев, подписавших Договор, указан в приложении № 11 к настоящему Договору