

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ 010/CX/ _____

г. Курск

« ____ » _____ 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Люкс Инвест», в управлении которого находится жилой многоквартирный дом по адресу : г. Курск ул. генерала Григорова,40 именуемое в дальнейшем «ИСПОЛНИТЕЛЬ», в лице генерального директора Холявской Ларисы Владимировны действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственника квартиры № _____ по улице генерала Григорова,40 г. Курске

Паспорт:

Выдан: « ____ » _____ года.

Кем выдан:

Проживающий (ая) по адресу: (указанный в паспорте)

г. _____

Документ подтверждающий право собственности: (Вид документа, дата, место выдачи) _____

Именуемый в дальнейшем «ПОТРЕБИТЕЛЬ» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Жилищным кодексом РФ, порядка предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ354 от 06.05.2011г., Постановлением Правительства РФ №491от 13.08.2006 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуги выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор регулирует отношения по предоставлению жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в том числе отношения между исполнителем и потребителем жилищно-коммунальных услуг, устанавливает их права и обязанности, порядок контроля качества услуг, порядок определения учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за ЖКУ при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставляемых услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителя и потребителя жилищно-коммунальных услуг

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

1.3. Понятия, используемые в настоящем договоре, означают следующее: «исполнитель»- юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом и предоставляющее потребителю коммунальные услуги. «Потребитель» -лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании Помещением в многоквартирном доме, потребляющее жилищно-коммунальные услуги. « собственник Помещений»

«Ресурсоснабжающая организация»- юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющий продажу коммунальных ресурсов.

«Внутридомовые инженерные системы»-являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме: инженерные коммуникации(сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от центральных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению.

«Внутриквартирное оборудование» находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

«Индивидуальные приборы учета»- средство измерения, используемое для определения объемов потребления коммунального ресурса в одном жилом помещении.

«коллективный прибор учета(общедомовой)- средство измерения, используемое для определения объемов коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

«норматив потребления коммунальной услуги»- количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов РФ и применяемый для расчета размера платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета

1.4. В состав общего имущества включаются – 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Границы эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Потребителем:

ИСПОЛНИТЕЛЬ	ПОТРЕБИТЕЛЬ
1. Стойки горячего и холодного водоснабжения	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения, включая запорно - регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства, отключающие устройства на квартиру, расположенные в этажных щитках	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая электросчетчики
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Стойки системы отопления	4. Ответвления от стояков системы отопления, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления
5. По строительным конструкциям - внешняя поверхность стен помещения.	5. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения.

1.5.1. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях

1.5.2. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.5.3. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитов и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей от внешней границы, до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.5.4. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

1.5.5. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.5.6. В состав услуг и работ не входят
а) содержание и ремонт дверей в квартирах, дверей и окон, расположенных внутри жилого помещения или нежилого, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

1.6. Управление включает в себя:

- содержание жилого дома в соответствии с действующими нормами;
- организацию аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций;
- выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет собственника;
- контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями, в т.ч. объема, качества и сроков предоставления собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- представление интересов собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах перед ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;
- организацию начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдачи единых платежных документов, сбора платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- организацию регистрационного учета граждан;

1.7. Содержание общего имущества включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан
- освещение помещений общего пользования
- обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования
- уборку санитарно-гигиеническую очистку земельного участка, входящего в состав общего имущества
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующие в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми помещениями
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества
- подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества,
- на основании ФЗ РФ от 27 июля 2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» обработка персональных данных (Ф.И.О., адрес паспортные данные и пр.) можно осуществлять в случае, если субъект персональных данных дает письменной форме Согласие на обработку своих персональных данных согласно Приложения №1

2. Предмет и цели договора

Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, предоставление коммунальных и иных услуг Потребителям, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемое в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, пожарной безопасности

2.2. Потребитель передает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по содержанию общего имущества жилого дома расположенного по адресу: г. Курск, ул. генерала Григорова, д.40, (далее - Жилого дома) и проведению расчетов за сбор и транспортировку твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора (КГМ), за комплексное обслуживание лифтов, жилищные и прочие услуги, коммунальные услуги, предоставленные организациями, обеспечивающими эти услуги в г. Курске, осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в том числе заключать и расторгать договоры на техническое обслуживание по регистрации особо опасных производственных объектов лифтов, по освидетельствованию, диспетчеризации и страхованию, по предоставлению доступа провайдером к частям помещений МОП, инженерных конструкций для размещения оборудования и кабелей; по размещению технологического оборудования связи, со специализированными организациями; по сдаче в аренду помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД с зачислением полученных сумм на лицевой счет дома и использованием их на нужды дома; по размещению рекламных информационных щитов снаружи и внутри дома с зачислением полученных сумм на лицевой счет. Исполнитель обязуется оказывать дополнительные услуги, которые не включены в плату за содержание дома.

3. Обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязан:

- 3.1.1. Обеспечивать выполнение возложенных на него по настоящему договору работ по управлению и содержанием общего имущества жилого дома, указанных в Приложениях №1, №2, №3 к настоящему договору, осуществлять сбор и транспортировку ТБО, комплексное обслуживание лифтов, производить расчеты за коммунальные услуги, предоставляемые организациями, обеспечивающими эти услуги в г. Курске
- 3.1.2. Предоставлять Потребителям в необходимом им объеме, надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья и не причиняющие вреда их имуществу следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение путем заключения Исполнителем от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями, если общим собранием собственников жилого многоквартирного дома не будет определено иное. Показатели качества коммунальных услуг приведены в главе 3 Приложения №2.
- 3.1.3. Обеспечить постоянный контроль за выполнением ресурсоснабжающими организациями поставщиками коммунальных услуг условий заключенных договоров и требований нормативно-технической документации, стандартов и действующих нормативных актов Российской Федерации, Курской области и г. Курска.
- 3.1.4. На основе сообщений и претензий Потребителя и других собственников помещений в Жилом доме участвовать в составлении актов о нарушении качества предоставляемых коммунальных и дополнительных услуг.
- 3.1.5. Составлять акты по вопросам порчи и (или) неисправности внутридомового оборудования, залива, причинения ущерба общему имуществу собственников помещений, расположенных в жилом доме, а также в Помещении Потребителя.
- 3.1.6. Производить начисление предусмотренных настоящим договором платежей, причитающихся с Покупателя, обеспечивая выставление квитанций-извещения не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, в котором оказывались услуги. Квитанции-извещения вручаются Исполнителю по адресу Помещения в почтовый ящик.
- 3.1.7. Производить сбор предусмотренных настоящим Договором платежей, в безналичной форме.
- 3.1.8. Принимать меры по погашению задолженностей собственниками помещений в Жилом доме за потребленные услуги.
- 3.1.9. Не позднее, чем за трое суток предупреждать Потребителя о временном прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг.
- 3.1.10. Проводить текущий ремонт общего имущества по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций).

3.1.11. В случае возникновения необходимости осуществления расходов, связанных с обеспечением жилищных прав и законных интересов Потребителя и других собственников помещений Жилого дома обеспечить:

- установление и документирование обстоятельств, наличие которых требует осуществления непредвиденных расходов.
- доведение до Потребителя информации о необходимости осуществления непредвиденных расходов.
- определение размера непредвиденных расходов и согласование его с Потребителем.
- организацию рассмотрения собственниками помещений Жилого дома вопроса о производстве непредвиденных расходов.
- сбор денежных средств на непредвиденные расходы.
- целевое использование собранных денежных средств.

3.1.12. Направлять информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг Потребителю (в письменной форме) не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам

3.1.13. Исполнитель обязан предоставлять отчет о проделанной работе по истечении года.

3.1.14. В течении 2 рабочих-дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа. В 20- дневный срок направлять Потребителю письменные ответы на заявления, жалобы, претензии.

3.1.15. Производить в установленном Постановлением №354 порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.1.16. Производить непосредственно при обращении Потребителя проверку правильности начисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек(пеней, штрафов) и немедленно по результатам проверки выдавать Потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи

3.1.17. При наличии коллективного прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний, предоставлять Потребителю по его требованию в течении 1-го рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями, обеспечивать сохранность информации приборов учета в течении не менее 3 лет.

3.1.19. Принимать от Потребителей показания индивидуальных приборов учета, в том числе передача информации (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а так же проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителем сведений.

3.1.20. Принимать сообщения Потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненный жизни, здоровью или имуществу.

3.1.21. Вести учет жалоб потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течении 3 рабочих дней со дня получения жалобы направлять Потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.22. Информировать Потребителя в срок, предусмотренный п.3.1.9 настоящего Договора, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.23. Информировать Потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.24. Согласовать с Потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое либо нежилое помещение, либо направлять ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения работ.

3.1.25. Предоставлять Потребителю в течении 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые расчетные периоды о помесачных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных приборов учета, о суммарном объеме соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.26. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного прибора учета в плату за содержание, если иной срок не установлен в решении.

3.1.27. Осуществлять по заявлению Потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, осуществляющего законодательству РФ об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного прибора учета, который оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также Приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода в эксплуатацию

3.1.28. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, снизить размер платы за содержание жилого дома Потребителю пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого дома. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества с перерывами установленную продолжительность, связан с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого дома.

3.1.29. Если начисленный Потребителю в соответствии с требованиями настоящего раздела размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Потребителю в жилом помещении, плата за коммунальную услугу, начисленный за аналогичный расчетный период прошлого года, предоставить Потребителю в жилом помещении, в каком-либо расчетном периоде превысит более чем на 25 процентов размер платы за коммунальную услугу, начисленный за аналогичный период прошлого года, предоставить Потребителю возможность внесения платы за такую коммунальную услугу в рассрочку на условиях предусмотренных Постановлением №354

3.1.30. Устранять аварийные нарушения порядка предоставления коммунальных услуг в установленные законодательством РФ сроки.

3.1.31. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством

3.2. Обязанности Потребителя:

3.2.1. Незамедлительно информировать Исполнителя о всех случаях аварий и неисправностях внутридомового оборудования а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления услуг, оказываемых по настоящему договору. При наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей (пожара, аварий)

3.2.2. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных приборов учета, нарушений целостности их пломб немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя

3.2.3. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-по 26 число текущего месяца и передавать полученные показания Исполнителю. В случае непредставления Потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, плата за коммунальную услугу, предоставленную Потребителю в жилом и нежилом помещении за расчетный период, определяется из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Потребителем, определенного по показаниям индивидуального учета за период не менее 1 года, а если период работы прибора учета меньше 1 года, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3, начиная с расчетного, за который Потребителем не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода, за которым Потребитель предоставил Исполнителю показания. По истечении указанного предельного количества расчетных периодов плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг

- 3.2.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ.
- 3.2.5. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Потребителя индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией, предварительно проинформировав Исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления по итогам проведения его поверки.
- 3.2.6. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийной службы), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.2.7. Допускать исполнителя в занимаемое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета, факта их наличия, а также достоверности переданных сведений в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца
- 3.2.8. Информировать Исполнителя об численности граждан, проживающих в занимаемом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета
- 3.2.9. Своевременно и в полном объеме вносить плату за потребленные услуги
- 3.2.10. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого дома. Указанный размер платы устанавливается одинаковый для всех собственников помещений
- 3.2.11. Обязанность по оплате общих расходов по проведению капитального ремонта Жилого Дома пропорционально площади занимаемого помещения, исходя из объема и перечня и стоимости выполняемых работ по капитальному ремонту с момента возникновения права собственности на помещение..
- 3.2.12. Принимать участие в Оплате непредвиденных расходов в порядке и размерах, определенных настоящим договором.
- 3.2.13. Соблюдать требования жилищного законодательства и иных нормативных актов при использовании принадлежащего ему Помещения и общего имущества собственников Жилого дома. Осуществлять постоянный контроль за состоянием находящегося в квартире инженерного оборудования, обеспечивающего получение Потребителем коммунальных услуг.
- 3.2.14. Содержать занимаемое помещение с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух.
- 3.2.15. Без оформленного и утвержденного в установленном порядке проекта в соответствующих разрешительных органах и письменного разрешения Собственников, утвержденного на общем собрании:
- не производить перенос инженерных сетей;
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуры;
 - не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
 - не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг; самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, самовольно увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, предусмотренные проектной и технической документацией
 - самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах подключения и несанкционированно подключать оборудование напрямую либо в обход приборов учета
 - не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и прибором отопления на бытовые нужды);
 - не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Жилого Дома.
- устанавливать на внешнюю часть ограждающих конструкций дома кондиционеров, Сплит- систем, антенн и др. устройств, меняющих внешний облик МКД.
- 3.2.16. Бережно использовать общее имущество собственников Жилого Дома, не допускать фактов его нецелевого использования, повреждения и хищения. В случае выявления указанных фактов незамедлительно информировать об этом Исполнителя.
- 3.2.17. Соблюдать требования правил технической эксплуатации жилья, правил Пользования помещениями и инженерными системами Жилого дома, а так же требования иных действующих нормативно-правовых актов. Понижать громкость радиоаппаратуры, не проводить шумные мероприятия в занимаемом помещении и на территории мест общего пользования и в жилых помещениях в период с 22:00 до 7:00.
- 3.2.18. При временном или длительном отсутствии Собственника предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ.
- 3.2.19. Не занимать места общего пользования под размещение собственного имущества, а так же в целях проведения мероприятий (праздников, собраний) без соответствующего разрешения эксплуатационной организации. Проводить разъяснительную работу среди лиц, проживающих или находящихся в жилом доме по приглашению Потребителя по недопущению таких случаев.
- 3.2.20. Не осуществлять самовольный доступ в техническое подполье, на технический этаж и кровлю, к инженерным сетям общего пользования.
- 3.2.21. В случае самостоятельного выполнения работ в подвездах, на территории других мест общего пользования, на придомовой территории, согласовывать с Исполнителем их состав, порядок, виды и качество используемых материалов в целях соблюдения действующих норм и правил.
- 3.2.22. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ

4. Права сторон

4.1. Потребитель имеет право:

- 4.1.1. Получать в необходимых объемах жилищные, коммунальные и дополнительные услуги надлежащего качества
- 4.1.2. Получать от Исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за потребленные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем Потребителю неустоек (пеней)
- 4.1.3. Требовать в установленном порядке от Исполнителя снижения размера платежей за эксплуатационные и коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего договора и действующих нормативных актов, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.
- 4.1.4. Получать от Исполнителя информацию, которую он обязан предоставить Потребителю в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего договора.
- 4.1.5. В установленном порядке требовать, изменения размера платы за потребленные услуги при предоставлении ненадлежащего качества с перерывами, превышающими установленную продолжительность возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине Исполнителя. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме в течении 6 месяцев и подлежит обязательной регистрации Исполнителем.
- 4.1.6. Требовать от Исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных сведений о показаниях, для проведения работ по ликвидации аварий.
- 4.1.7. Требовать от Исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета отличного от коллективного.
- 4.1.8. Получать и проверять информацию о объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполненных работ.
- 4.1.3. Вносить письменные предложения по проведению мероприятий по повышению качества обслуживания жилья, требовать устранения выявленных дефектов и проверять своевременность устранения.
- 4.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ и Постановлением №354 от 06.05.2011г.

4.2. Исполнитель имеет право:

- 4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств по содержанию общего имущества, в том числе привлекать для исполнения этих обязательств третьих лиц, имеющих необходимое оборудование, разрешения, и т.д.. Заключать договоры аренды общего имущества в интересах собственников помещений.
- 4.2.2. В установленном законом порядке требовать от Потребителя возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Потребителем

обязательств по платежам и иных убытков, причиненных Потребителем из-за невыполнения условий договора, в том числе в случае, если Исполнитель в результате действий или бездействия Потребителя будет привлечен к административной или иной ответственности..

4.2.3. Организовывать и проводить проверку соблюдения Потребителем условий настоящего договора.

4.2.4. Организовывать и проводить проверку состояния инженерного оборудования, находящегося в квартире Потребителя, но не чаще 1 раза в 3 месяца, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.5. Осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов и проверку состояния приборов учета.

4.2.6. В случае наличия у Потребителя задолженности по оплате хотя бы одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, приостановить и ограничить предоставление коммунальных услуг Потребителю в порядке, предусмотренном Постановлением №354

4.2.7. В случае необходимости восстановления общедомового имущества, связанного с безопасностью проживания Потребителя, исполнитель вправе в одностороннем порядке определить с необходимыми финансовыми затратами за счет Потребителя, уведомив последнего о необходимых затратах не менее чем за один месяц до их проведения

4.2.8. При наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг Исполнитель вправе не выдавать Потребителю запрашиваемые документы: справки о составе семьи, лицевой счет, выкипировки и экспликации на помещение, а также приостановить исполнение заявок Потребителя, до момента погашения образовавшейся задолженности за жилищно-коммунальные услуги, либо заключения соглашения о рассрочки погашения долга.

4.2.9. Использовать подсобные помещения дома для хранения инвентаря и специальных материалов технических служб «Исполнителя»

4.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ и Постановлением №354

5. Ответственность сторон

5.1. В случае если по вине Потребителя будет повреждено, уничтожено, похищено общее имущество собственников Жилого Дома, расходы, понесенные Исполнителем на его восстановление, взыскиваются с Потребителя в полном объеме.

5.2. После получения от Потребителя денежных средств, указанных в пункте 5.1. договора Исполнитель производит пропорциональное возмещение данной суммы на лицевые счета собственников помещений в Жилом Доме.

5.3. В случае регулярного (в течение 3 месяцев подряд или 6 месяцев в течение календарного года) уклонения Потребителя от оплаты коммунальных услуг, Исполнитель после письменного уведомления вправе прекратить отпуск отдельных видов, либо всех коммунальных услуг.

5.4. Лица, несвоевременно и не полностью внесшие плату за коммунальные и эксплуатационные услуги, обязаны уплатить Исполнителю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.5. Потребитель несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ,

5.6. Потребитель несет за не допуск Исполнителя в согласованные дату и время в занимаемое Потребителем для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности предоставленных Потребителем сведений.

5.7. Потребитель несет ответственность за несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, повлекшее искажение показаний прибора учета, и несанкционированное подключение оборудования Потребителя к инженерным сетям инженерно-технического обеспечения.

5.8. Исполнитель отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ.

5.9. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством РФ

6. Финансирование расходов, связанных с содержанием Жилого дома

6.1. Финансирование расходов по управлению, эксплуатации и текущему ремонту Жилого дома, внутри домового оборудования и иного общего имущества собственников осуществляется за счет средств, уплачиваемых собственниками помещений Жилого дома путем внесения платы за содержание жилого дома.

6.2. Финансирование капитального ремонта жилого дома осуществляется за счет средств, собираемых на эти цели в порядке, предусмотренном пунктом 3.1.11., 3.1.12., 3.2.11 настоящего договора.

6.3. Непредвиденные расходы финансируются за счет средств, собираемых на эти цели на основании решения общего собрания собственников жилого многоквартирного дома, в соответствии с п.3.1.13 настоящего договора

6.4. Объем участия Потребителя в финансировании капитального ремонта общего имущества и непредвиденных расходов пропорционален площади, принадлежащего ему помещения.

7. Цена договора и порядок расчетов

7.1. Цена договора установлена на дату заключения настоящего договора и состоит из платы за комплекс работ и услуг по управлению МКД, включающих планово-договорные работы и дополнительные услуги по содержанию общего имущества и коммунальные услуги. Стоимость работ и дополнительных услуг по содержанию общего имущества МКД может изменяться не чаще, чем 1 раз в год, в зависимости от инфляционных процессов экономики или в случае роста цен на рынке оказания аналогичных услуг.

7.2. Плата за услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных Потребителю Исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за которым производится оплата. Форма квитанции-извещения составляется в соответствии с Постановлением 354.

7.2. Оплата коммунальных услуг по управлению, эксплуатации и текущему ремонту Жилого дома производится Потребителем ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, по квитанциям, выставляемым Исполнителем, путем внесения денежных средств на расчетный счет Исполнителя, указанный в платежном документе в кассах банка, а также в платежных терминалах (ОАО «Курспромбанк», ОАО «Сбербанк России») Потребитель вправе:

а) оплачивать услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов или переводом денежных средств денежным переводом, банковскими картами, через сеть Интернет и иных формах, предусмотренных законодательством РФ, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

б) поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства.

в) вносить плату за услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за услуги.

г) осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих расчетных периодов.

7.4. Если Потребитель произвел платеж, сумма которого недостаточна для погашения денежного обязательства полностью, то в первую очередь погашается задолженность за наиболее ранний месяц. При оплате за конкретный месяц в первую очередь за фактически оказанные услуги.

7.5. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственник обязан срочно обратиться к Исполнителю.

7.6. Не использование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

7.7. Информация о изменении размера оплаты стоимости услуг по содержанию жилого дома, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится до Потребителя в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

8.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии со статьей 32 гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации по месту нахождения имущества собственника помещения.

9. Порядок изменения и расторжения договора.

9.1. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством:

А) В одностороннем порядке в случае отчуждения ранее находящегося в собственности помещения, путем уведомления Исполнителя о произведенных действиях и приложением соответствующих документов.

- Б) По соглашению сторон.
В) В судебном порядке
Г) В случае ликвидации Исполнителя
Д) По обстоятельствам непреодолимой силы.

9.2. Договор пролонгируется на тот же срок, если ни одна из сторон не уведомит другую сторону о желании расторгнуть договор не менее чем за месяц до окончания срока действия договора.

9.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Потребителем

9.4. Расторжение договора не является основанием для Потребителя в прекращении обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (работ, услуг) во время действия настоящего договора.

9.5. В случае переплаты Потребителем средств за услуги по настоящему договору на момент его расторжения Исполнитель обязан уведомить Потребителя о сумме переплаты. Получить от Потребителя распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

9.6. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10. Заключительные положения

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течении 5 лет.

10.2. Все подписанные сторонами приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Протокол и решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является неотъемлемой частью настоящего договора.

10.4. Все изменения и дополнения по настоящему договору оформляются в письменном виде и согласовываются сторонам

10.5. По взаимному соглашению сторон факсимильная копия имеет силу оригинала.

10.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора

10.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Р.Ф.

11. Приложения

№ п/п	Наименование
1	Приложение № 1 -Согласие на обработку персональных данных
2	Приложение № 2 -Перечень работ по содержанию общего имущества
3	Приложение № 3- Перечень и стоимость услуг на содержание общего имущества, коммунальные услуги, предоставляемые организациями, обеспечивающими эти услуги
4	Приложение № 4 - Правила пользования помещениями и инженерными системами жилого
5	Приложение № 5 – Правила по соблюдению пожарной безопасности

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»

ООО «Люкс Инвест»
305000, Россия, г. Курск, ул. Горького, 70
помещение II, офис 23
ИНН/КПП 4632101064/463201001
р/с 40702810901600000313
к/с 30101810800000000708
БИК043807708
В ОАО «Курскпромбанк» г.Курск
Генеральный директор

«ПОТРЕБИТЕЛЬ»

Ф. _____
И. _____
О. _____
Адрес: _____

Телефон: _____

(подпись)

(Фамилия И. О.)

Приложение № 1

к Договору управления многоквартирным домом

Согласие

На обработку персональных данных

Я _____
Паспорт: Серия _____ № _____
Выдан: « _____ » _____ года.
Кем выдан: _____
Проживающий (ая) по адресу: (указанный в паспорте) _____

Принимаю решение о предоставлении своих персональных данных в составе:

- Ф.И.О., дата рождения, пол, телефон, паспортные данные
- сведения о начислении и оплате коммунальных услуг, объемах оказанных услуг, сведения о недвижимом имуществе по которому производится начисления по оплате жилищно-коммунальных услуг. сведения об имеющихся льготах по оплате ЖКУ, сведения о состоянии лицевого счета для извещения о состоянии задолженности за ЖКУ(для рассылки смс- сообщений, использования информации на стендах, рассылки уведомлений по почте или вручения лично)

И даю согласие на их обработку включающую:

- Сбор персональных данных(для заключения договоров, начисления ЖКУ, прием платежей, прием льготной категорий, выдача справок, копий л/счета, характеристик, для регистрации и снятия с регистрационного учета, для выдачи новых паспортов;
- систематизация персональных данных(для начисления ЖКУ, прием платежей, прием льготных категорий граждан, выдача справок, копий л/счета, характеристик, для регистрации по месту жительства и снятия с регистрационного учета, выдачи новых паспортов;
- накопление персональных данных
- распространение персональных данных(в целях подачи искового заявления в суд о взыскании задолженности за ЖКУ
- передача персональных данных определенному кругу лиц

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом

Перечень работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования

Вид работ	Состав работ	Периодичность
Санитарно - технические работы	- проведение осмотров (обследований) инженерного оборудования и коммуникаций зданий перед началом отопительного сезона	1 раз в год
	- осмотр после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	в течение суток

	- прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске. - устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. - ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.	в течение 3 суток в течение 1-х суток в течение 3-х суток
	- выполнение работ по устранению неисправностей по заявкам жильцов.	1 раз в год
	- проведение ежегодных осмотров инженерного оборудования и коммуникаций здания перед началом отопительного сезона в целях выявления течи сварочных швов.	по мере поступления заявок в течение 3-х суток
	- выполнение сварки деталей, узлов, конструкций и трубопроводов во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры. - замена аварийных участков трубопроводов длиной до двух метров систем центрального отопления и горячего водоснабжения. - наплавка раковин и трещин - выполнение непредвиденных работ	в течение 3-х суток в течение 1-х суток в течение 3-х суток по мере поступления заявок в течение 3-х суток
Работы по ремонту электросетей и электрооборудования	- проведение осмотров (обследований) электросетей и электрооборудования в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды). - осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения. - ремонт электрооборудования служебных и вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков). - восстановление освещения в подвалах техподпольях, технических коридорах во взрывобезопасном исполнении - ремонт распределительных щитов и водораспределительных устройств. - ремонт и смена светильников. Замена ламп накаливания и люминесцентных. Смена автоматов, пакетных переключателей, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей. Смена отдельными местами электропроводки. - проведение ежегодных осмотров инженерного оборудования и коммуникаций здания перед началом отопительного сезона в целях выявления течи сварочных швов. - ремонт, сборка, регулировка, испытание, юстировка, монтаж, наладка и сдача контрольно-измерительных автоматических и других приборов и механизмов - составление и монтаж схем соединений. Окраска приборов. Пайка различными припоями. - настройка и наладка устройств релейной защиты, электроавтоматики, телемеханики. Выявление и устранение дефектов в работе аппаратуры. Регулирование и проверка по классам точности всех видов контрольно-измерительных приборов, авторегуляторов и автоматов питания. - составление дефектных ведомостей и заполнение паспортов и аттестатов на приборы и автоматы. - техническое обслуживание лифтов. Ремонт узлов и агрегатов лифтового хозяйства. - проведение работ по автоматической диспетчеризации лифтового хозяйства. - проведение планового технического обслуживания основных механизмов (с остановкой лифтов). - полное техническое освидетельствование. - содержание лифтеров в домах, оборудованных лифтами, уборка лифтов, страхование лифтов. - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции и дымоудаления технических устройств: насосов и бойлеров, находящихся в составе общего имущества дома.	в течение 3-х суток по мере необходимости 2 раза в год в течение 1-х суток по мере необходимости постоянно по мере необходимости по мере необходимости 1 раз в год 1 раз в год в период подготовки к работе в осенне-зимний период 1 раз в год в период подготовки к работе в осенне-зимний период по мере необходимости по мере необходимости постоянно в соответствии с проектом в течение 3-х суток 1 раз в год постоянно
Работы по ремонту контрольно-измерительных приборов и автоматики		
Работы по содержанию и обслуживанию лифтового хозяйства		
Работы по ремонту и обслуживанию общедомовых технических устройств		

11. Перечень работ по ремонту конструктивных элементов жилых зданий и придомовых территорий

Вид работ	Состав работ	Периодичность
Кровельные работы	- проведение осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды)	2 раза в год
	- осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения	в течение 1 суток
	- локализация протечек, устранение неисправностей в системах организованного водоотлива с кровли и т. д.	в течение 3-х суток
	- резка стекла по размерам и конфигурации и их обточка.	по мере необходимости
Стеклольные работы	- вставка стекол в деревянные, металлические, железобетонные, пластмассовые и другие проемы, закрепление стекол.	в период подготовки к работе в осенне-зимний период и по мере необходимости
		2 раза в год
Малярные работы	- проведение осмотров окрашенных поверхностей в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды)	в течение 10 суток
	- выполнение малярных работ, связанных с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов здания или оборудования в нем.	

	- выполнение работ по ликвидации последствий протечек, проведению масляной окраски стен, окон, радиаторов, труб отопления, крыш и их конструктивных элементов,	в течение 7 дней
	- устранение неисправностей по заявкам жильцов.	по мере поступления заявок жильцов
	- осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	в течение 1-х суток
Штукатурные работы	- проведение осмотров состояния облицовки и штукатурки фасадов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды.)	2 раза в год
	- осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	в течение 1-х суток
	- ремонт штукатурки стен, потолков, карнизов, откосов оконных и дверных проемов помещений. Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт, ремонт цементных полов в подвалах и на лестничных клетках (заделка выбоин).	по графику текущего ремонта
	- укрепление элементов облицовки стен, лепных изделий и других выступающих конструкций, угрожающих безопасности людей. Устранение неисправностей конструктивных элементов здания.	по графику текущего ремонта
Плотницкие работы	- осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	в течение 1-х суток
	- проведение осмотров помещений здания, его деревянных конструкций в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды).	2 раза в год
	- ремонт лестниц, перил и противопожарных площадок.	по мере необходимости
	- работы по антисептической и противопожарной защите деревянных конструкций.	по мере необходимости
	- укрепление домовых знаков.	по мере необходимости
	- устранение неисправностей по заявкам жильцов.	по мере поступления заявок
Столярные работы	- проведение осмотров помещений здания, его конструктивных элементов в период подготовки к сезонной эксплуатации	2 раза в год
	- осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	в течение 1-х суток
	- работы по поддержанию в исправном состоянии оконных и дверных заполнений и их ремонт.	постоянно
	- выполнение работ по созданию нормативного температурно-влажностного режима в чердачном и подвальном помещениях, в техническом подполье.	1 раз в год
	- устранение неисправностей по заявкам жильцов	по мере поступления заявок
Сварочные работы	- проведение осмотров конструктивных элементов зданий	1 раз в год
	- выполнение сварки деталей, узлов, конструкций во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры и др.	по мере необходимости
	- выполнение других непредвиденных элементов зданий.	по мере необходимости
Ремонтно - строительные работы	- проведение осмотров помещений здания, его конструктивных элементов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды).	2 раза в год
	- осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	в течение 1-х суток
	- проветривание и промывание под облицовку прямолинейных поверхностей. Смена облицовочных плит.	по графику текущего ремонта
	- ремонт плиточных полов. Насечка и разломка бетонных и железобетонных конструкций. Заделка выбоин, отверстий и борозд бетонной смесью.	по мере наступления аварийной ситуации
	- расшивка швов ранее выложенной кладки, смена подоконных плит и отдельных ступеней лестниц. Монтаж вентиляционных блоков и др. Слесарная обработка деталей оборудования. Разметка деталей под обрезку и сверление, установка и разборка подъёмных устройств. Разметка деталей по чертежам и эскизам	по мере необходимости
	- герметизация стыков панелей.	по мере необходимости
	- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеров.	по мере необходимости
Подсобные работы	- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений после производства ремонтно - строительных работ, после ликвидации аварий, от случайного мусора. Погрузка крупногабаритного мусора, металлолома, вторичного сырья.	в течение 3-х суток после проведения работ
	- выполнение других непредвиденных работ	по мере необходимости
Аварийно-диспетчерское обслуживание	- круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей инженерных систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей.	внутридомовых

III. Перечень и периодичность работ по уборке территорий домовладений

Холодный период	
Вид работ	Периодичность
Подметание свежеснежавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в сутки во время гололеда
Очистка территории от наледи и льда	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Сдвигание свежеснежавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	ежедневно

Теплый период	
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	ежедневно
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	2 раза в месяц
Уборка газонов	ежедневно
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками	2 раза в сутки

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

Вид работ	Периодичность
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю
Мытье пола кабины лифта	ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Мытье окон	2 раза в год

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

№ п/п	Наименование услуг	Состав услуг	Ежемесячная стоимость работ и услуг (руб./ед. изм. на дату заключения договора) порядок расчета платы
1	содержание дома	-Управление, эксплуатация и ремонт инженерного оборудования жилого дома в соответствии с действующими нормами; -уборка МОП, придомовой территории; -сбор и транспортировка ТБО и КГМ; - комплексное обслуживание лифтов,	По действующим решениям органов местного самоуправления г. Курска и К/о 15,51руб. за каждый 1 м. кв. общей площади помещения Потребителя)
2	Э/энергия	Учет потребления электроэнергии, ведение взаиморасчетов с организацией - поставщиком электроэнергии	По действующим тарифам ООО "Атомэнергосбыт" для жилых помещений 3,43 руб. за 1 кВт/ч по счетчику в помещении Потребителя
3	Э/энергия МОП	Учет потребления электроэнергии мест общего пользования по показаниям приборов учета МОП, техническое обслуживание лифтов.	По действующим тарифам ООО "Атомэнергосбыт" за 1 кВт/ч по показаниям приборов учета МОП с разделением на каждый 1 м. кв. общей площади помещения Потребителя согласно правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2012. Потребителя
4	Холодное водоснабжение и водоотведение	Учет потребления ХВС, ведение взаиморасчетов с МУП «Водоканал города Курска» по данным коллективных приборов учета. С Потребителем –по данным индивидуальных приборов	По действующим тарифам МУП «Водоканал города Курска» 18,52 руб. за 1 м. куб. ХВС и 12,75 руб. за 1 м. куб. водоотведение суммарное количество потребленной горячей и холодной воды
5	Домофон	Техническое обслуживание	39 руб. 00 коп. ежемесячно
6	Отопление и ГВС	Учет потребления ГВС и отопления, ведение взаиморасчетов с «Межрегионгаз»и МУП «Водоканал» по данным коллективных приборов учета. С потребителем –по данным индивидуальных приборов	По тарифам защищенным в «РЭК»

Примечание:

Потребитель несет ответственность за своевременную оплату коммунальных услуг до 10 числа месяца следующего за расчетным, а также предоставление достоверной информации о количестве фактически потребленных коммунальных услуг (холодная вода) путем сообщения по контактным телефонам с 23-го по 25-е число каждого месяца.

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»

ООО «Люкс Инвест»

305000, Россия, г. Курск, ул. Горького, 70

помещение II, офис 23

ИНН/КПП 4632101064/463201001

р/с 40702810901600000313

к/с 30101810800000000708

БИК043807708

в ОАО «Курскпромбанк» г. Курск

Тел.740-071, факс 740-072

e-mail: luxinvest46@yandex.ru

Генеральный директор

Л.В.Холявская

**«ПОТРЕБИТЕЛЬ»**

Ф. _____

И. _____

О. _____

Адрес: _____

телефон _____

(подпись)

(Фамилия И. О.)

Приложение № 4

к Договору управления многоквартирным домом

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ИНЖЕНЕРНЫМИ СИСТЕМАМИ ЖИЛОГО ФОНДА

Потребитель обязан соблюдать настоящие правила и требовать этого от всех лиц, совместно проживающих или находящихся в жилом доме по приглашению Потребителя. В случае выявления нарушений со стороны этих лиц, самостоятельно и за свой счет выполнять работы по восстановлению испорченного имущества жилого дома.

1. В период с 22:00 до 7:00 необходимо понижать громкость радиоаппаратуры, обеспечить пониженный уровень шумов в занимаемом помещении и на территории мест общего пользования. Не используйте помещения общего пользования (в том числе лестничные клетки, колясочные, балконы для сушки белья) для проведения общественных мероприятий. Контролируйте, пожалуйста, действия совместно проживающих с Вами лиц и посетителей на территории мест общего пользования. Помимо прочего, несоблюдение этих правил может вызвать негативную ответную реакцию Ваших соседей.

2. Выносите мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места. Принимайте меры по недопущению растекания бытовых отходов. Запрещается выносить в места сбора жидкие бытовые отходы и строительный мусор. Категорически запрещается поджигать мусор. Не допускайте сбрасывания в санитарный узел мусора и прочих отходов, засоряющих канализацию.

3. Бережно относитесь к помещениям, инженерным сетям и элементам благоустройства жилого дома. Используйте помещения и инженерные сети жилого дома только по их прямому назначению. Запрещается переоборудование помещений и инженерных сетей жилого дома без соответствующего письменного разрешения обслуживающей организации, в том числе коммуникаций, непосредственно проходящих в помещении Потребителя в соответствии с проектной документацией. Соблюдайте этическую картину подъездов. Прокладывайте кабель светлых тонов. Крепите его ровно, а при невозможности выполнить работы качественно - привлекайте специалистов обслуживающей организации.

4. Соблюдайте чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

5. Строго соблюдайте правила «Пожарная безопасность зданий и сооружений». В силу п.10ППБ01-03 утвержденных приказом МЧС РФ от 18.06.2003г, своевременное выполнение требований пожарной безопасности должны обеспечиваться, собственником имущества или уполномоченным, т.е. согласно ст. 36 ЖК РФ противопожарное оборудование, принадлежит на праве общей долевой собственности, собственникам помещений. За нарушение требований ПБ, а именно, утерю, порчу, хищение пожарного оборудования могут быть привлечены к дисциплинарной и уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством. При пожаре звонить в объединенную диспетчерскую службу 012, принять меры к эвакуации, без паники. Если лестничная клетка задымлена и огонь отрезал путь к отступлению, оставайтесь в помещении плотно закрыв двери во избежание распространения огня. Из окна подавайте сигналы.

6. Не допускайте нарушения имеющейся схемы учета коммунальных услуг, пломб на счетчиках водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения.

7. В случае возникновения угрозы аварий допускайте в свое жилое помещение (в соответствии с жилищным кодексом) представителей обслуживающей организации.

8. Воздержитесь от самостоятельного доступа в электрические щитки, шкафы, техподполье, техэтаж, на крышу без разрешения обслуживающей организации.

9. Размещайте автотранспорт на проезжей части придомовой территории в строгом соответствии с Правилами дорожного движения. Старайтесь не создавать препятствий для снегоуборочной и иной специальной техники.

10. Владельцы животных обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающим людям. Выгуливать собак в местах, определяемых администрацией города. Поддерживать санитарное состояние в домах и на прилегающих территориях.

За несоблюдение указанных требований владельцы животных несут ответственность в виде штрафа в соответствии со ст.10.6 Кодекса РФ об административных правонарушениях, ст.37 Закона Курской обл. от 04.01.2003г. №1-ЗКО «Об административных правонарушениях в Курской области»

11. Оказывайте поддержку обслуживающей организации в повышении комфортности проживания в Вашем доме. Своевременно заполняйте анкеты и указывайте в них свои пожелания. Другие предложения и жалобы оформляйте письменно с указанием адреса, даты и времени, а также способа, когда и как с вами удобнее связаться, чтобы уточнить детали или доложить о результатах. Не считайте за труд точно и лаконично формулировать жалобы и предложения. Это позволяет в значительной степени повысить результативность при работе с Администрацией, поставщиками некачественных коммунальных услуг и т.п. Только при Вашем активном участии обслуживающая организация настойчиво и уверенно создаст благоприятную атмосферу для Вашего комфортного проживания

«ОЗНАКОМЛЕН»

(подпись)

(Фамилия И. О.)

« _____ »

(Дата)

20 ____ года