

ДОГОВОР № _____

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
расположенным по адресу: г. Владивосток, ул. Нейбута,137**

г. Владивосток

«___» _____ 2018 г.

ООО «Управляющая компания «Восточный ЛУЧ» (УК «Восточный ЛУЧ»), именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Самойленко Андрея Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____

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

(при необходимости указать всех владельцев - собственников помещения(й))

являющ _____ Собственником(ами) помещения(й): квартиры № _____, нежилого помещения № _____,

и долей в праве общей собственности на общее имущество жилого дома, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Нейбута, д.137 (далее по тексту – «Многоквартирный дом», МКД), на основании _____

(правоустанавливающий документ на жилое нежилое помещение)

№ _____ от «___» _____ Г.,

выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1 Термины и их толкование

Управляющая компания – организация, уполномоченная Общим собранием собственников помещений на выполнение функций по управлению МКД, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлению иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности на основании договора управления многоквартирным домом.

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям МКД, которое после государственной регистрации права собственности на Помещение будет принадлежать на праве общей долевой собственности, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе (без права отчуждения доли). Состав Общего имущества определяется в соответствии с п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, ст. 290 Гражданского кодекса РФ и приведен в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

Многоквартирный дом (МКД) - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме, в соответствии с жилищным законодательством.

Собственник - собственник жилого и или нежилого помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Коммунальные услуги – предоставляемые Собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, обращению с твердыми коммунальными отходами.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия и т.д. используемые для предоставления коммунальных услуг.

Техническая эксплуатация – управление, санитарное содержание, обеспечение сохранности, техническое обслуживание и ремонт (наладка, осмотры, ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации) строительных конструкций и инженерных сетей МКД, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, в соответствии с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие, утвержденным Правительством РФ перечнем, связанных с таким содержанием работ и услуг.

Содержание (техническое обслуживание) – обеспечение нормального функционирования здания, конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовой территории, с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества МКД, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений МКД, объектов придомовой территории, выполняемый для восстановления его исправности, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией, в соответствии с планом работ Управляющей компании на текущий год

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего Собрании собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

Плата за помещение (жилое/нежилое) – платеж, взимаемый с Собственника за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту Общего имущества МКД. В случае принятия общим Собранием собственников решения о проведении капитального ремонта и утверждения перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, плата за помещение для Собственника включает плату за капитальный ремонт.

Доля участия Собственника - доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество в МКД определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственника за работы и услуги по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества МКД, иные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника определяется соразмерно его доле в праве общей собственности на общее имущество МКД. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными государственного кадастрового учета.

Управление Многоквартирным домом – это согласованная деятельность собственников помещений в МКД или лиц, привлечённых ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) Собственникам и лицам, пользующимся помещениями Собственника.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД (жилищные услуги).

Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику услуг и работ по санитарному состоянию, техническому обслуживанию, текущему ремонту.

2 Общие положения

2.1 Настоящий Договор заключен на основании: решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе № ____ от «__» _____ 201__ г. № и хранящегося в помещении ООО «УК Восточный ЛУЧ» по адресу: г. Владивосток, ул. _____

2.2 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ; Гражданским кодексом РФ; Жилищным кодексом РФ; Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 г.; Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290; Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416; иными нормативными правовыми актами РФ, муниципальными правовыми актами города Владивостока.

3 Предмет Договора

3.1. По договору управления МКД Управляющая компания по заданию собственников помещений, в течение согласованного срока, за плату, обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом МКД лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Проведение капитального ремонта общего имущества МКД осуществляется по решению Общего собрания.

3.2. Выполнение работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту (текущему, капитальному), ведению регистрационного учета, осуществляется управляющей компанией самостоятельно, и (или) путем заключения договоров с обслуживающими организациями (исполнителями, подрядчиками). В отношениях с Обслуживающими организациями (исполнителями), ресурсоснабжающими организациями и иными третьими лицами Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

3.2.1. **Перечень услуг и работ по содержанию и техническому обслуживанию** общего имущества в МКД включает в себя:

- Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

- Перечень услуг и работ по санитарному содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД – **Приложение № 2.**

Перечень услуг по управлению МКД указан в разделе 4 настоящего Договора.

Перечень услуг и работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в МКД и **Перечень услуг по управлению МКД** могут быть изменены по решению Общего собрания собственников помещений МКД.

Перечень коммунальных услуг содержится в Разделе «Термины и их толкование» настоящего Договора.

Текущий ремонт общего имущества, его конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования осуществляется по утвержденному плану работ Управляющей компании на календарный год, в соответствии с **Приложением № 3** к настоящему Договору.

3.2.2. Начисление, сбор и перерасчет платежей Собственнику за помещение и иные работы и услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, с правом передачи этих полномочий третьим лицам.

3.2.3. Подготовка документов для начисления субсидий и льгот по оплате услуг за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Характеристика МКД:

1) Адрес: г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 137;

2) год постройки: 2017;

3) по данным технического плана здания (строения) общая площадь МКД (здания) составляет 18436,2 м².

4) Здание многоквартирного жилого дома:

этажность - 10, в том числе подземных - 1;

количество квартир - 192;

общая площадь жилых помещений (квартир) – 12 000 кв. м.;

общая площадь нежилых помещений – 1549,3 м².

МКД расположен в границах земельного участка с кадастровым № 25:28:010043:830 площадью 32781 кв.м

Разграничение зон ответственности обслуживания инженерного оборудования МКД между Собственником и Управляющей компанией определено в «Положении о проведении строительных (монтажных) работ в помещениях» (**Приложение № 7** к настоящему Договору).

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется обеспечить своими силами или с привлечением третьих лиц следующие работы и услуги:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п.п. 3.1., 3.2. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Оказывать услуги по управлению МКД, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с **Приложениями № 2, 3** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.1.3. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения(ий), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

4.1.3.1. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позже даты выставления Собственнику платежных документов.

4.1.4. Осуществлять ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, организовывать распространение квитанций среди всех Собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома.

4.1.5. Принимать плату за услуги по управлению МКД, содержание и ремонт, иные работы и услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора.

4.1.5.1 Принимать плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, потребленные при содержании общего имущества в МКД (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды). Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

4.1.6. Обеспечивать учет и хранение договоров, заключенных Управляющей компанией в рамках исполнения обязательств по настоящему договору.

4.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, создающих угрозу жизни, здоровью физических лиц, а также способных привести к порче имущества юридических и физических лиц, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других причин.

4.1.8. Вести и хранить документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 3-х (трех) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на официальном сайте управляющей компании в телекоммуникационной сети Интернет, а в случае личного обращения - немедленно.

4.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества указаны в **Приложении № 4** настоящего Договора.

4.1.12. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за услуги по управлению Многоквартирным домом содержание и ремонт общего имущества и иные услуги, пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.13. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей компании.

4.1.14. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в течение 3 (трех) дней справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством, документы.

4.1.15. Не менее чем за 3 (три) календарных дня до начала проведения осмотра и/или работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении осмотра и / или работ внутри помещения.

4.1.16. По требованию Собственника производить сверку платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту.

4.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет в письменном виде размещается: на официальном сайте в сети Интернет, определяемым уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, на официальном сайте Управляющей компании в информационно - телекоммуникационной сети Интернет, на информационных стендах в подъездах МКД.

4.1.18. На основании заявки Собственника или по факту нанесения ущерба общему имуществу МКД, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника.

4.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, членов семьи Собственника, нанимателя/арендатора, (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника (нанимателя арендатора) помещения или наличия иного законного основания.

4.1.20. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.21. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний и опломбировкой приборов учета.

4.1.23. Предоставлять услуги по ведению регистрационного учёта и иные услуги, утвержденные общим собранием собственников.

4.1.24. Приступить к управлению МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий Приморского края в связи с заключением договора управления МКД с Управляющей компанией.

4.1.25. Организовывать рассмотрение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

4.1.26. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

4.1.27. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений в МКД. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам, определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства и установлены в **Приложении № 8** к Договору.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Самостоятельно определять очередность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей.

4.2.3. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, а также иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора. Использование помещений Управляющей компанией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

4.2.4. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг (перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков Управляющей компании, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию средств, инвестированных Управляющей компанией в содержание и обслуживание общего имущества, возмещение убытков возникающих из причинения вреда, актам вандализма, штрафным санкциям.

4.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора, взыскивать с виновных сумму неплательщиков, ущерба, неустойки, убытков нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой, нарушением иных условий Договора и действующего законодательства РФ.

4.2.6. Готовить к окончанию каждых 12 месяцев с момента начала действия настоящего Договора предложения Общему Собранию собственников, по установлению размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества, иных работ и услуг на основании предлагаемого перечня работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении Общим Собранием собственников новой стоимости услуг и работ направить для подписания Собственнику дополнительное соглашение с обновленным **Приложением № 5** к настоящему Договору.

4.2.7. Принимать предоплату за жилищные услуги, иные услуги, утвержденные настоящим Договором, от Собственника в случае его длительного отсутствия.

4.2.8. По решению Общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду помещения, относящиеся к местам общего пользования.

4.2.9. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в **Приложениях № 2, № 3** к настоящему Договору, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая компания обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников (возможно после проведения указанных работ) осуществляется путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах МКД, либо при предоставлении отчета в соответствии с п. 4.1.17. настоящего Договора.

4.2.10. Заключать договоры с третьими лицами - поставщиками телекоммуникационных, Интернет и прочих услуг, исполнителями работ.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также платежи за иные услуги, утвержденные общим собранием собственников.

4.3.2. Вносить плату за содержание и текущий ремонт и иные услуги, исходя из увеличенной площади помещения, вследствие присоединения лоджий в общую площадь квартиры (или в следствие иных увеличений), но не учтенной в техническом плане МКД, на основании предоставленной новой выписки из ЕГРН о праве собственности.

4.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.4. Содержать помещение, подсобные помещения, балконы и лоджии в чистоте и порядке, соблюдать чистоту и порядок в подъездах и на лестничных клетках, а также других

местах общего пользования, не допускать бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, других Собственников помещений, соблюдать «Правила пользования общим имуществом Многоквартирного дома (Приложение № 6 к настоящему Договору).

4.3.5. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.6. Не допускать выполнение работ или совершение иных других действий, приводящих к порче помещений, Общего имущества, нарушению прочности или разрушению конструкций (несущих, ненесущих) строения Многоквартирного дома, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшающих условия эксплуатации, пожарной безопасности и использования помещений Многоквартирного дома другими Собственниками и пользователями.

4.3.7. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией неустановленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иным пользователем условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника .

4.3.8. Своевременно предоставлять Управляющей компании, ресурсоснабжающим организациям сведения:

– информацию и необходимые сведения о себе и членах своей семьи, арендаторах, необходимые для начисления и перерасчета платы за помещение и коммунальные услуги, а также иные работы и услуги, подлежащей внесению Собственником либо его доверенным лицом, согласно условиям настоящего Договора, утвержденным Общим Собранием собственников, а также в целях выпуска и доставки платежных документов (квитанций), ведения учета по лицевому счету Собственника, осуществления сбора платежей, ведения паспортного учета, взыскания задолженности по оплате услуг по управлению Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также иных работ и услуг. Подписанием настоящего Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных и не возражает против их передачи третьим лицам, для обработки в целях, предусмотренных настоящим пунктом;

– показания приборов учета в срок до 24 числа каждого текущего месяца;

– в пятидневный срок по требованию Управляющей компании копию выписки из ЕГРН о праве собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие выписки представляются по соглашению Сторон;

– о количестве (увеличении/уменьшении) граждан, проживающих (в том числе временно) в помещении Собственника, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

– о смене Собственника, с предоставлением выписки из ЕГРН, подтверждающей смену Собственника;

– свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия (более 24 часов) или неиспользования помещения на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить гражданам, юридическим лицам и их имуществу причинённый ущерб, явившийся следствием, в том числе, непредоставления данной информации;

– в трёхдневный срок о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием его персональных данных (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), а так же о смене нанимателя или арендатора;

– в трёхдневный срок о гражданах, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, с льготами по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

– в трёхдневный срок об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

4.3.9. При проведении строительных, монтажных, ремонтных, погрузочных работ руководствоваться **Приложениями №№ 6, 7** настоящего Договора и соблюдать следующие требования:

– не производить переустройство, перепланировку, реконструкцию помещения, перестановку имеющегося, либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, не предусмотренных проектным решением (проектом) и производимых Собственником помещений без соблюдения требований, установленных действующим законодательством РФ. В случае проведения данных работ в соответствии с действующим законодательством РФ, до начала производства данных работ, предоставить Управляющей компании всю проектную и разрешительную документацию, подтверждающую законность проведения работ;

– в случае самовольного переустройства помещений, переоборудования балконов и лоджий, перестановки либо установки дополнительного санитарно-технического и иного оборудования и иных нарушений действующего законодательства РФ и условий настоящего Договора, Собственник обязан за свой счет исправить нарушение(я) и/или привести помещение в прежнее состояние, в течение 5-ти дней с момента получения письменного требования и возместить причиненный ущерб в полном объеме;

– при проведении работ по установке на фасадах лоджий систем кондиционирования, вентиляции, телевидения, связи, охранных систем, жалюзи и других систем, и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду Многоквартирного дома и отражается на общем архитектурном облике, необходимо обратиться в Управляющую компанию для получения письменного согласования на стадии разработки проекта установки вышеуказанного оборудования. В случае нарушения данного правила Управляющая компания вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Собственника, а также отнести все понесенные расходы и затраты, связанные с производством работ, указанных в настоящем подпункте на Собственника помещений;

– скрытые работы в обязательном порядке должны производиться в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ и быть предъявлены представителю Управляющей компании, о чем составляется соответствующий акт в течение 3 (трех) календарных дней с момента окончания работ. При подписании указанного акта Собственник одновременно передает представителю Управляющей компании полный комплект разрешительной и исполнительной документации о проделанных работах.

4.3.10. При эксплуатации Многоквартирного дома и Помещений руководствоваться **Приложением № 6** настоящего Договора и соблюдать следующие требования:

– не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

– не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

– не присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета;

– не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами, самовольно установленными запорными устройствами, дверями, перегородками и т.д. эвакуационные пути и помещения общего пользования: коридоры, тамбуры, проходы, лестничные клетки и марши, балконы, запасные выходы, подвальные и чердачные помещения, лифтовые холлы, фойе и т.д.;

– не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов, не перегружать лифты, бережно относиться к внутренней отделке лифтовых кабин и системам их управления. Соблюдать иные правила эксплуатации лифтов, размещённые в лифтовых кабинках. Осуществлять переноску строительных материалов, смесей и иных сыпучих материалов только при условии их упаковки в полиэтиленовые пакеты;

- предохранять (своими силами и за свой счет) от повреждений пол и напольное покрытие холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также обеспечить защиту дверных косяков полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными материалами и средствами;

– не использовать контейнер ТБО для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

– не сбрасывать в систему канализации мусор, строительные смеси, и иные разбухающие, твёрдые сыпучие и затвердевающие отходы, засоряющие канализацию, а в случае засорения канализации по его вине - возместить Управляющей компании фактические расходы по ликвидации засорения, а также ущерб, причинённый другим Собственникам помещений;

– не нарушать тишину и покой граждан в ночное время (с 22-00 ч. до 7-00 ч. по местному времени), в том числе при использовании телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, иных громкоговорящих устройств на повышенной громкости, крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах и т.д.;

– не производить шумные работы с 13-00ч. до 15-00ч.;

– не нарушать тишину и покой граждан при производстве работ по переустройству, реконструкции и перепланировке помещений в жилом доме и иных ремонтных работ, создающих повышенный шум и (или) вибрацию, с 19-00 ч. до 09-00 ч. по местному времени, а также в выходные и праздничные дни круглосуточно;

– в течении 24 часов осуществлять (в обязательном порядке) вывоз строительного и иного мусора, образовавшегося в ходе проведения в помещении Собственника ремонтных и иных работ, с последующей уборкой мест общего пользования загрязненных вследствие вывоза мусора, проведения работ и т.д.;

– не нарушать архитектурную целостность Многоквартирного дома, не производить несогласованную установку на фасадах МКД систем кондиционирования, вентиляции, телевидения, связи, охранных систем, жалюзи и других систем, и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду МКД (п. 4.3.9.) и несанкционированная установка которых искажает архитектурный облик Многоквартирного дома, внешние стороны стен которого также входят в состав Общего имущества (ст.36 ЖК РФ).

4.3.11. Исполнять условия настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией обязательств, установленных условиями настоящего Договора, либо лиц, уполномоченных общим собранием Собственников, которые вправе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением обязанностей, установленных условиями настоящего Договора, если это не противоречит правилам пожарной безопасности и охраны труда.

4.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг по управлению МКД и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с **Приложениями № 2, 3** к настоящему Договору.

4.4.3. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 4.1.17. настоящего Договора.

4.4.5. Обратиться в Управляющую компанию в письменной форме или сделать это устно и требовать с Управляющей компании, в течение 10 (десяти) дней с даты обращения или получения извещения о регистрационном номере обращения, последующего удовлетворения либо отказа в удовлетворении требований, с указанием причин отказа.

4.4.6. Поручать вносить плату по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4.5. Собственники помещений Многоквартирного дома, осуществляющие предпринимательскую (хозяйственную) деятельность (в том числе медицинскую и или фармацевтическую деятельность, выполнение лечебно-диагностических и оздоровительных процедур), не в праве осуществлять сбор и временное хранение мусора (отходов), образовавшегося в результате осуществления предпринимательской деятельности в контейнерах и на площадке хранения и сбора ТБО; обязаны соблюдать обязательные санитарно-эпидемиологические требования к обращению (сбору, временному хранению, обеззараживанию, обезвреживанию, транспортированию) с отходами, образующимися в организациях при осуществлении такой деятельности (далее – медицинские отходы), а также к размещению, оборудованию и эксплуатации участка по обращению с медицинскими отходами, санитарно-противоэпидемическому режиму работы при обращении с медицинскими отходами, установленные Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.7.2790-10, «Санитарно – эпидемиологическими требованиями к обращению с медицинскими отходами», (утв. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 09.12.2010 г. №.163).

4.6. Члены семьи Собственника несут равные с ним обязанности и имеют права пользования помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Дееспособные и не ограниченные судом в дееспособности члены семьи Собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами его семьи. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

5. Порядок , размер и расчет оплаты

5.1. Размер платы за услуги по управлению МКД, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и иные услуги, утвержденные решением общего собрания собственников, устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально занимаемому Собственником помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ, исходя в том числе из утвержденной решением Общего собрания Собственников стоимости соответствующих видов работ, услуг и условий настоящего Договора, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и определяется исходя из занимаемой общей площади помещения Собственника. Размер платы за услуги по управлению Многоквартирным домом и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, ведение регистрационного учета указан в **Приложении № 5** к настоящему Договору.

Цена договора определяется из планово-договорной стоимости фактически выполненных работ и оказанных услуг, включенных в перечни услуг по управлению МКД и услуг по содержанию и ремонту.

5.2. Стоимость работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества МКД, стоимость дополнительных и иных работ и услуг, оказываемых Управляющей компанией, а также стоимость иных работ и услуг, выполняемых третьими лицами по обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома (ведение регистрационно-учетной деятельности и.т.д.) по заключенным с Управляющей компанией договорам, включает, в том числе, 15% за услуги и работы по управлению Управляющей компанией.

5.3. Плата за помещение, а также иные услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, решением общего Собрания собственников, вносится Собственниками помещений Многоквартирного дома **ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца**, следующего за расчетным. Срок внесения платы за коммунальные услуги может быть изменён Управляющей компанией или ресурсоснабжающими организациями в одностороннем порядке в соответствии с условиями договоров на ресурсоснабжение, заключённых между ними.

5.4. Тарифы (цены) на коммунальные услуги устанавливаются органами местного самоуправления и определяются из показаний приборов учета, а при их отсутствии - из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления.

5.4.1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета, рассчитывается исходя из фактических объемов потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, утверждаемых органом государственной власти Приморского края в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4.2. Расчет платы за коммунальные услуги, потребленные в нежилом помещении, а также потребленные на содержание мест общего пользования, относящихся к нежилым помещениям, при отсутствии во всех нежилых помещениях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, производится исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределяется между всеми Собственниками нежилых помещений в размере, пропорциональном площади занимаемого нежилого помещения к общей площади всех нежилых помещений Многоквартирного дома.

5.5. Управляющая компания распределяет полученные от Собственников денежные средства в счет оплаты за помещение по статьям затрат в рамках предусмотренной настоящим Договором стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, указанной в **Приложении № 5** к настоящему Договору.

5.6. Условия установления и изменения размера месячной платы за помещение, и иные услуги, и работы, выполняемые Управляющей компанией:

При принятии Администрацией г. Владивостока, Департаментом по тарифам Приморского края постановлений об изменении тарифов на коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества, а также на иные работы и услуги, Собственники обязаны осуществлять оплату в соответствии с вновь утвержденными тарифами без внесения изменений и дополнений в настоящий Договор. Управляющая компания вправе применять новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного или правового акта органов местного самоуправления либо в установленный таким актом срок.

Вывоз, уборка мусора и отходов, образовавшихся в результате осуществления Собственником ремонтов, реконструкций Помещений, а также при осуществлении предпринимательской деятельности: стоимость услуг по вывозу (уборке) строительного мусора (отходов), образовавшегося в результате проведения Собственником работ (ремонт, переустройство, переоборудование) в принадлежащем ему помещении, а также вывоз (уборка) мусора (отходов), образовавшегося в результате осуществления Собственником помещений предпринимательской (хозяйственной) деятельности (производства или потребления, в том числе товаров (продукции), утративших свои потребительские свойства) (далее по тексту – мусор отходы), не входит в размер платы, указанный в **Приложении № 5** к настоящему Договору и осуществляется Собственником самостоятельно, либо вывоз (уборка) такого мусора (отходов) организовывается Управляющей компанией по заявке Собственника помещений и самостоятельно в полном объеме оплачивается Собственником помещений по дополнительно выставленному Управляющей компанией платежному документу в порядке и сроки, установленные п. п. 5.3., 5.10. настоящего Договора.

5.6.1. В случае неосуществления Собственником помещений вывоза (уборки) мусора (отходов), либо отказа установленного Собственника от вывоза (уборки) принадлежащего ему мусора (отходов), Управляющая компания в течение 3-х дней с момента обнаружения мусора (отходов) в местах общего пользования, являющихся общим имуществом Многоквартирного дома, фиксирует наличие указанного мусора (отходов) путем составления Акта, оформляемого в соответствии с разделом 7 настоящего Договора. На основании данного Акта, в течение 3-х дней с момента его подписания, Управляющая компания организует вывоз (уборку) мусора (отходов) из мест общего пользования, являющихся общим имуществом Многоквартирного дома, с отнесением понесенных затрат на Собственника помещений, являющегося владельцем мусора (отходов), путем выставления ему отдельных платежных документов к оплате в порядке и сроки, установленные п. п. 5.3., 5.10. настоящего Договора.

5.6.2. В случае невозможности установления Собственника помещений, являющегося владельцем не вывезенного (не убранного) мусора (отходов), на основании указанного Акта

Управляющая компания организывает вывоз (уборку) данного мусора (отходов) из мест общего пользования, являющихся общим имуществом Многоквартирного дома, с отнесением понесенных затрат на всех Собственников помещений в МКД.

5.6.3. Распределение Управляющей компанией и оплата Собственниками затрат, понесенных Управляющей компанией на вывоз (уборку) мусора (отходов), владельца которого не удалось установить, производится в порядке и сроки, установленные п. п. 5.1., 5.3., 5.10. настоящего Договора.

5.7. Поступление и распределение денежных средств, полученных от Собственников:

5.7.1. Денежные средства, поступившие от Собственника в счет оплаты помещения, и иных услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, в полном размере, самостоятельно распределяются Управляющей компанией по статьям затрат в размере, указанном в платежном документе.

5.7.2. Денежные средства, поступившие от Собственника в счет оплаты помещения, и иных услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, в неполном размере, самостоятельно распределяются Управляющей компанией в размере, пропорциональном размеру платы за услуги по управлению МКД, платы за помещение (содержание и текущий ремонт), а также иных услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, в общем размере указанных в платежном документе платежей за работы и услуги, выполненные (предоставленные) за расчетный период.

5.7.3. В случае наличия задолженности у Собственника помещения по оплате помещения, а также иных услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, денежные средства, поступившие от Собственника, в первоочередном порядке направляются на погашение имеющейся задолженности, начиная с периода ее возникновения до момента ее полной оплаты. Если поступивших от Собственников денежных средств недостаточно для погашения всей имеющейся задолженности, оплата считается неполной и распределяется в соответствии с п. 5.7.2. настоящего Договора.

5.7.4. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компанией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника, осуществляется перерасчет размера его платы.

5.8. При неиспользовании помещений Собственником и иными лицами, обязанность внесения платы за помещение, а также иные услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, сохраняется. При временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан внесение платы за холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется в порядке, утвержденном Правительством РФ.

5.9. Плата за помещение, а также иные услуги, утвержденные условиями настоящего Договора, вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов (содержащих персональные данные Собственника), предоставляемых Управляющей компанией **в срок до 5-го (пятого) числа месяца**, следующего за расчетным. При предоставлении платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.10. В выставленном Управляющей компанией, ресурсоснабжающими организациями платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные размер платы за коммунальные услуги, услуги по управлению Многоквартирным домом, содержание и ремонт помещения, и иные услуги, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

5.11. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.3. настоящего Договора пеней указывается отдельной строкой в платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

5.12. Собственники вносят плату за помещение и иные работы и услуги наличными денежными средствами в кассу или на расчётный счёт Управляющей компании, указанный в платежном документе (квитанции, счете).

5.13. В случае оказания услуг по управлению МКД и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, неоказания части услуг и/или невыполнения части работ, стоимость этих работ, услуг уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.15. Собственник, передавший функции по оплате за услуги по управлению Многоквартирным домом, содержание, ремонт общего имущества МКД, и иные работы и услуги, согласно п. 4.4.6. настоящего Договора, нанимателям/арендаторам и установивший размер платы за помещение и/или коммунальные услуги меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы, но не позднее срока, установленного п. 5.3. настоящего Договора, возместить Управляющей компании и/или ресурсоснабжающей организации разницу в размере платы, между установленной условиями настоящего Договора и платой, установленной Собственником для нанимателей/арендаторов помещения.

5.16. Капитальный ремонт общего имущества МКД проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего Соборания собственников о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня, объема, стоимости работ по капитальному ремонту, сроков его проведения, а также размера и порядка оплаты за данный ремонт для каждого Собственника .

Решение общего Соборания собственников о необходимости проведения ремонта принимается с учетом предложений Управляющей компании о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках оплаты Собственниками расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта общего имущества МКД.

5.17. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные условиями настоящего Договора, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. 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 либо пользующихся помещениями Собственников;
- использования Собственниками и лицами, проживающими либо пользующимися помещениями Собственников, общего имущества Многоквартирного дома не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение, иных работ и услуг предусмотренных условиями настоящего Договора), в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.8. настоящего Договора, Собственник жилого помещения обязан

уплатить Управляющей компании пени в порядке и размере, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

6.4. Увеличение размера пени, установленного частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, не допускается.

6.5. В случае оказания услуг по управлению МКД и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания обязана уплатить Собственникам неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, при наличии вины Управляющей компании.

6.6. В случае возникновения у юридического, либо у физического лица, являющегося Собственником помещения, задолженности по оплате коммунальных услуг на сумму, превышающую ежемесячный размер платы, Ресурсоснабжающая организация вправе приостановить предоставление коммунальных услуг в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

6.7. При невыполнении иных обязательств, установленных настоящим Договором, Собственник помещений несет ответственность в рамках действующего законодательства.

6.8. При выявлении Управляющей компанией факта проживания (длительностью, более одного календарного месяца) в жилом помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и при невнесении Собственником за них платы за помещение, коммунальные услуги и иные работы и услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, Управляющая компания/Ресурсоснабжающая организация вправе произвести перерасчет за жилищно-коммунальные услуги и иные работы и услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, или обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника причиненного ущерба.

6.9. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников МКД, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.10. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с даты начала управления МКД согласно п.4.1.24. настоящего Договора.

6.11. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей компании к общему имуществу, общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании и находящимся в помещении Собственника, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, аварийное обслуживание, устранение последствий аварий, а также возмещение ущерба Общему имуществу МКД, возникшего вследствие ограничения доступа, производится за счет средств Собственника данного помещения.

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

7. Осуществление контроля за выполнением управляющей компанией обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушений условий настоящего договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется лицами, уполномоченными общим Собранием собственников, путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проведения осмотров общего имущества МКД;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления Актов в соответствии положениями п.п.7.2. - 7.5. настоящего раздела Договора;
- ознакомления с документами, связанными с управлением МКД;
- ознакомления с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

- получения от Управляющей компании ежегодно в течение первого квартала текущего года письменного отчета о выполнении Договора за предыдущий год; обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТУ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В соответствии с условиями настоящего Договора, а также по требованию любой из сторон Договора составляется соответствующий Акт, в следующих случаях:

- производства работ по текущему ремонту;
- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу МКД;
- неправомерных действий Собственника, причинения вреда общему имуществу МКД, причинения вреда жизни, здоровью и имуществу иных Собственников помещений МКД.

7.3. Указанный Акт может являться основанием для корректировки ежемесячного размера платы Собственника за содержание и ремонт, иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, принадлежащего ему помещения.

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

7.5. Акт составляется комиссией в составе не менее трех человек, при участии представителей Управляющей компании (обязательно), представителя Совета дома (как представителя органа, осуществляющего контроль за деятельностью управляющей компании), в присутствии Собственника помещения.

7.6. При отсутствии Собственника помещения либо лица, уполномоченного общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома, Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии лиц, пользующихся его помещением(ями) - членов семьи Собственника, нанимателя/арендатора помещения, соседей, родственников, представителей подрядных организаций и иных лиц.

7.7. В случае неприбытия в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22-00 ч. до 7-00 ч. по местному времени) с момента сообщения о нарушении, представителя Управляющей компании для проверки факта нарушения, или, если признаки нарушения могут исчезнуть, или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт в обязательном порядке составляется и подписывается остальными членами комиссии, но в любом случае в количестве не менее 3-х человек.

7.8. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника нанимателя арендатора, описание повреждений имущества, а при наличии

возможности их фотографирование или видеосъемку); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника помещения (члена семьи Собственника, нанимателя арендатора, члена семьи нанимателя арендатора и т.п.). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника, лицу пользующимся его помещением) под расписку, другой экземпляр Управляющей компании.

7.9. Принятое общим Собранием собственников решение о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, подписанный лицами уполномоченными общим Собранием собственников и Управляющей компанией.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

1) Собственниками помещений МКД на основании решения общего собрания Собственников помещений, в случае невыполнения Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом Управляющей компании не позже чем за 2 (два) месяца до даты расторжения настоящего Договора;

2) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник помещения МКД должен быть предупреждён не позже, чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

– МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

– Собственники помещений в МКД на своём общем собрании приняли иные условия Договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.

8.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

8.3. В случае расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений по проведению конкурса.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

8.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора и возмещения убытков Управляющей компании в полном объеме сверх неустойки.

8.7. В случае переплаты Собственником средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

9. Особые условия

9.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в течение календарного года действия

настоящего Договора не является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией.

9.2. Собственники взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам настоящего Договора через Совет дома.

9.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения по спорным вопросам, то возникшие споры и разногласия разрешаются в судебном порядке. Переписка и судебные разбирательства между Сторонами будут вестись на русском языке. Стороны по соглашению между собой установили подсудность по спорам, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, по месту нахождения Управляющей компании.

9.4. Обо всех изменениях адресов, реквизитов, номеров телефонов, факсов, Стороны обязаны сообщать друг другу в письменной форме в 5-тидневный срок. Направление Управляющей компанией корреспонденции предназначенной Собственнику помещения по последнему почтовому адресу, месту нахождения (жительства), указанному Собственником помещений в Многоквартирном доме, считается надлежащим уведомлением.

9.5. Настоящие правила распространяются на всех Собственников - владельцев домашних животных:

9.5.1. Содержание домашних животных в квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных и других Правил и норм законодательства Российской Федерации.

9.5.2. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние Многоквартирного дома и прилегающей территории. Не должны допускать загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, лифтов, подвалов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров и других мест общего пользования в жилом комплексе. Если домашнее животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть немедленно удалены владельцем животного.

9.5.3. Запрещается выгуливать домашних животных на территории Многоквартирного дома, а именно, на детских и спортивных площадках, клумбах придомовой территории.

9.5.4. Запрещается: содержание домашних животных на балконах и лоджиях, на придомовой территории Многоквартирного дома; содержание и подкармливание в местах общего пользования Многоквартирного дома (на лестничных клетках, чердаках, тротуарах, подвалах и других подсобных помещениях).

10. Форс-мажор

10.1. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и заключен на срок 1 (один) год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.2. Подписанные 2 экземпляра настоящего Договора, Приложений, Дополнительных соглашений к настоящему Договору, Управляющая организация предоставляет либо направляет Собственнику(ам) для их подписания последним(ими). Один экземпляр настоящего Договора, Приложений, Дополнительных соглашений к настоящему Договору, подписанные обеими Сторонами, Собственник возвращает Управляющей организации в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты получения.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 – Состав общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 3 – Перечень работ, относящихся к текущему ремонту.

Приложение № 4 – Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества.

Приложение № 5 – Размер платы.

Приложение № 6 – Правила пользования общим имуществом Многоквартирного дома.

Приложение № 7 – Положение о проведении строительных (монтажных) работ в помещениях.

Приложение №8 –Порядок обработки персональных данных собственников помещений в Многоквартирном доме. (Согласие на обработку персональных данных).

13. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая компания:

ООО «УК «Восточный ЛУЧ»
690002 г. Владивосток, пр-т Красного Знамени 59, 9
этаж, оф. 20 тел. 279-07-47
E-mail: uk.vl@bk.ru
ОГРН 1172536035022
ИНН 2543117573, КПП 254301001
БИК 040813608
Р сч № 40702810350000020648
в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г.
Хабаровск
К сч 30101810600000000608

Директор _____ А. А. Самойленко

Собственник(и) (представитель Собственника(и)):

(ФИО, наименование владельца, № доверенности, кем,
когда выдана)

Паспортные данные (для физических лиц):

Паспорт серии _____ № _____
выдан: _____
(кем) _____,

адрес регистрации: _____

адрес фактического проживания: _____

Телефон: _____

E-mail: _____

(подпись) (фамилия, инициалы) М.П.(для организаций)

Состав общего имущества многоквартирного дома:

1. Общие сведения о многоквартирном доме.

Адрес: г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 137;

Год постройки: 2017;

По данным технического плана здания (строения) общая площадь МКД (здания) составляет 18436,2 м².

Здание многоквартирного жилого дома:

этажность - 10, в том числе подземных - 1;

количество квартир - 192;

общая площадь жилых помещений (квартир) – 12 000 кв. м.;

общая площадь нежилых помещений – 1549,3 м².

МКД расположен в границах земельного участка с кадастровым № 25:28:010043:830 площадью 32781 кв.м

2. Помещения многоквартирного дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы;
- лифты – 6 шт, лифтовые шахты;
- коридоры;
- чердак;
- технический подвал.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома:

- фундаменты,
- несущие стены,
- плиты перекрытий,
- балконные плиты,
- иные ограждающие несущие конструкции.

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома:

- окна и двери помещений общего пользования,
- перила и иные ограждающие ненесущие конструкции.

5. Кровля скатная металлическая по деревянным стропам с электрообогревом водосточных желобов.

6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:

- конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома.

7. Автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета).

8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

9. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения:

- стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства;
- задвижки, вентили системы водоснабжения;
- трубопроводы холодной и горячей воды;
- насосы теплоносителя, насосы циркуляции горячего водоснабжения; насосы холодных водопроводов;
- трубопроводы канализации;
- коллективные приборы учета ХВС и ГВС в водомерных узлах и ИТП.

10. Внутридомовая инженерная система водоотведения:

- канализационные выпуски,
- фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины, тройники),
- стояки;
- заглушки;
- вытяжные трубы;
- водосточные желоба и трубы;
- прочистки;
- ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;
- иное оборудование, расположенное в этой системе.

11. Внутридомовая система отопления:

- стояки;
- обогревающие элементы регулирующей и запорной арматуры;
- коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии;
- иное оборудование, расположенное на этих сетях;
- ИТП – 2 шт;
- тепловая сеть;
- системы отопления лестничных клеток.

12. Внутридомовая система электроснабжения:

- вводные шкафы;
- вводно-распределительные устройства;
- аппарата защиты, контроля и управления;
- коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии,
- этажные щитки и шкафы;
- осветительные установки помещений общего пользования;
- сети (кабели) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- иное электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.

13. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая компания ООО «УК «Восточный ЛУЧ»:

Собственник / представитель собственника:

Приложение № 2

к договору управления

№ _____ от _____ г.

Многоквартирным домом,

по адресу: г. Владивосток, ул. Нейбута 137

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Влажное подметание входных групп	5 раз в неделю
2.	Влажная протирка кабины лифта	2 раза в месяц
3.	Влажная протирка панелей вызова в лифтах, поручней лифта, лифтовых дверей на первых этажах лифтовых холлов	2 раза в месяц
4.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю.
5.	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
6.	Влажная уборка лестничных площадок, маршей, межквартирных коридоров и поручней	1 раз в неделю
7.	Протирка почтовых ящиков	ежедневно
8.	Влажная протирка стен, осветительных приборов кабины лифта	2 раза в месяц
9.	Мытье тамбурных дверей	1 раз в год
10.	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год
11.	Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов	5 раз в неделю
12.	Влажная протирка стен, плафонов на этажах, чердачных лестниц, окон, электросчетчиков, обметание пыли с потолков	2 раза в месяц
13.	Влажная протирка ящиков пожаротушения	2 раза в год
14.	Влажная протирка лифтовых дверей выше 1-го этажа	2 раза в месяц
15.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в квартал
16.	Подготовка зданий к праздникам	1 раз в год (Новый год)
17.	Протирка указателей	2 раза в год
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества жилого комплекса		
18.	Подметание брусчатки/асфальта в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
19.	Подметание брусчатки/асфальта в дни без осадков	5 раз в неделю
20.	Очистка урн от мусора	1 раз в двое суток
21.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
22.	Уборка площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
23.	Уборка детской площадки	5 раз в неделю
24.	Помывка урн	1 раз в неделю
25.	Полив тротуаров	По мере необходимости
26.	Убора мусора с газона	По мере необходимости
27.	Полив газонов	По мере необходимости
28.	Стрижка газона	По мере необходимости
29.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
30.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере необходимости
Холодный период года		
31.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	1 раз в двое суток
32.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	1 раз в сутки
33.	Подметание и сдвигание свежеснегавшего снега до 2 см. и более	1 раз в сутки
34.	Очистка территории от наледи и льда	По мере необходимости
35.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
36.	Посыпка территории солью и песком	В дни гололедицы и перед сильным

		снегопадом
37.	Промывка урн	1 раз в месяц
38.	Перекидывание снега и скола	По мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
39.	Вывоз твердых бытовых отходов	3 раза в неделю
40.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
IV. Подготовка жилого комплекса к сезонной эксплуатации		
41.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
42.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в весенне-летний период
43.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
44.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в осенне-зимний период
45.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	Ежегодно по мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в осенне-зимний период
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
46.	Проведение технических осмотров инженерного оборудования, инженерных сетей, мест общего пользования	Два раз в год.
47.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
48.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	2 раза в год
49.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
50.	Обслуживание ламп, сигналов	Ежедневно круглосуточно
51.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
52.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-ноль	Согласно требованиям технических регламентов
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
53.	Устранение аварии	По мере необходимости
VII. Прочие услуги		
54.	Дератизация	Раз в квартал
55.	Дезинсекция	Раз в квартал
56.	Видеонаблюдение за сохранностью общего имущества	Круглосуточно
57.	Обслуживание и ремонт домофонов и шлагбаумов	Ежемесячно

Управляющая компания ООО «УК «Восточный ЛУЧ»:

_____ / А. А. Самойленко /

Собственник / представитель собственника:

_____ / _____ /

Приложение № 3
к договору управления
№ _____ от _____ г.
Многоквартирным домом,
по адресу: г. Владивосток, ул. Нейбута 137

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту
(в ред. Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Устранение местных деформаций, усиление восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток.	<i>По мере необходимости</i>
2	Герметизация стыков, швов и трещин, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.	<i>По мере необходимости</i>
3	Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска, их замена и ремонт в местах общего пользования.	<i>По мере необходимости</i>
4	Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков кровли, устранение неисправностей элементов кровли, замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	<i>По мере необходимости</i>
5	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.	<i>По мере необходимости</i>
6	Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец.	<i>По мере необходимости</i>
7	Замена, восстановление отдельных участков полов.	<i>По мере необходимости</i>
8	Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в др. общедомовых вспомогательных помещениях.	<i>По мере необходимости</i>
9	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.	<i>По мере необходимости</i>
10	Установка, замена и восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	<i>По мере необходимости</i>
11	Замена и восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.	<i>По мере необходимости</i>
12	Усиление, смена, заделка отдельных участков межподъездных перегородок.	<i>По мере необходимости</i>
13	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха в границах территории, закрепленной за домом.	<i>По мере необходимости</i>
14	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств.	<i>По мере необходимости</i>

Управляющая компания ООО «УК «Восточный ЛУЧ»:

_____ / А. А. Самойленко /

Собственник / представитель собственника:

_____ / _____ /

Приложение № 4
к договору управления
№ _____ от _____ г.
Многоквартирным домом,
по адресу: г. Владивосток, улица Нейбута 137

**Предельные сроки устранения недостатков содержания
общего имущества**

(в ред. Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170)

<i>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</i>	<i>Предельный срок устранения</i>
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Разбитые окна и сорванные створки оконных переплетов, форточек - в холодный период - в теплый период	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения	1 сутки
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Течи в водопроводных кранах и кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	немедленно
Повреждение одного из кабелей, питающих многоквартирный дом. Отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (замена, ламп, выключателей, конструктивных элементов светильников)	1 суток
Неисправности лифта	не более 1 суток, либо в соответствии с условиями договора с обслуживающей организацией.

Примечание: сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или получения заявки Собственника (арендатора) помещения.

Управляющая компания ООО «УК «Восточный ЛУЧ»:

_____ / А. А. Самойленко /

Собственник / представитель собственника:

_____ / _____ /

Приложение № 5
к договору управления

№ _____ от _____ г.

Многоквартирным домом,
по адресу: г. Владивосток, улица Нейбута 137

Расчет тарифа

п/п	Наименование затрат	Жилье	Офисы
		Тариф, руб./кв.м	Тариф, руб./кв.м
Общая площадь, м2		12 000,00	1 549,00
1. Содержание общего имущества многоквартирного дома		20,80	24,15
1.1	<i>Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов</i>	3,13	2,65
1.2	<i>Благоустройство и санитарное содержание общего имущества дома и придомовой территории</i>	4,99	4,99
1.3	<i>Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования</i>	9,46	10,62
1.4	<i>Содержание и техническое обслуживание лифтов</i>	2,67	
1.5	<i>Техническое обслуживание установок и средств автоматизированной противопожарной защиты</i>	0,00	3,87
1.6	<i>Техническое обслуживание и ремонт систем безопасности</i>	0,56	2,02
2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома		6,72	6,61
2.1	<i>Текущий ремонт лифтов</i>	0,25	
2.2	<i>Текущий ремонт наземного покрытия придомовой территории</i>	0,15	0,15
2.3	<i>Текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств, конструктивных элементов</i>	6,32	6,46
Итого размер платы за услуги управления, содержание и текущий ремонт общего имущества жилого комплекса:		27,52	30,76
3. Ведение регистрационного учета (с 1 квартиры)		4,95	

Управляющая компания ООО

«УК «Восточный ЛУЧ»:

_____ / А. А. Самойленко /

Собственник / представитель собственника:

_____ / _____ /

Правила пользования общим имуществом в Многоквартирном доме по ул. Нейбута 137

Настоящие Правила созданы на основе действующего законодательства РФ и наработанного опыта эксплуатации новых (сданных в эксплуатацию) многоквартирных домов с целью сохранения общедомового имущества и создания безопасных и максимально комфортных условий проживания Собственников, на условиях паритетности, толерантности и взаимоуважения.

Общее имущество в МКД может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

К общему имуществу относятся: места общего пользования (помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции); инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие для его использования.

1. Доступ на территорию МКД.

Многоквартирный дом является объектом частной собственности, в связи, с чем доступ на его территорию является ограниченным. Ограничение пешего доступа на территорию МКД и к объекту собственности самого Собственника и членов его семьи возможно лишь по решению суда.

Доступ Собственников, в отдельные части общей долевой собственности (в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовые, тепловой и водомерный узлы, вентиляционные камеры, лифтовые шахты, машинные отделения лифтов, технические этажи, кровлю и т.п.), может быть ограничен Управляющей компанией на временной или постоянной основе. При необходимости, управляющий Управляющей компании может разрешить такое посещение лишь в сопровождении технического специалиста.

Доступ на территорию МКД представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей предусмотрен и регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

Въезд на территорию МКД и доступ к помещению Собственника (жилому/нежилому), третьих лиц, может быть обеспечен лишь с ведома и по прямому указанию собственника или его доверенного лица.

При допуске на территорию МКД третьих лиц, Собственник обязан проинформировать приглашенных о правилах поведения на территории МКД, и находится все время вместе с приглашенными. После окончания визит, третьи лица должны покинуть территорию МКД.

Доступ в жилую часть МКД:

- Доступ Собственников в жилую часть МКД, осуществляется с помощью домофона. Два ключа от домофона Собственнику выдается бесплатно, дополнительные ключи за дополнительную плату. Ключ от домофона предоставляет доступ только в ту жилую часть, где расположено помещение Собственника. В случае утери ключа, новый ключ выдается на основании письменного заявления и за дополнительную плату.
- Доступ третьих лиц (гости, служба доставки, завоз мебели, оборудования и т.д.) в жилую часть жилого комплекса осуществляется Собственником с помощью домофона. При отсутствии, установленной в

помещении Собственника домофонной трубки - им лично, путем встречи прибывших и личной организации их допуска.

- Доступ сотрудников аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, полиции и иных федеральных и муниципальных служб осуществляется беспрепятственно.
- Доступ строительных и ремонтных бригад в помещения Собственника осуществляется:
 - С помощью домофонного ключа, переданного Собственником, под свою ответственность, ремонтной бригаде;
 - При отсутствии вышеуказанного, доступ в жилую часть ЗАПРЕЩЕН. Лица, пытающиеся проникнуть в жилую часть считаются нарушителями и могут быть задержаны сотрудниками УК и переданы сотрудникам полиции.
- При планируемом, длительном отсутствии Собственника, он должен предоставить в Управляющую компанию, в целях пожарной безопасности, контактные данные лица, которое будет иметь право доступа в помещение Собственника в его отсутствие. Данное контактное лицо должно иметь ключи для доступа в помещение Собственника и быть готовым согласовать свое время прибытия при поступлении сигнала (звонка) из Управляющей компании и обеспечить доступ в помещение Собственника.

Доступ автотранспорта на придомовую территорию:

- Каждый Собственник помещений МКД имеет право беспрепятственного въезда на территорию МКД, но не гарантирующий ему возможность парковки, при отсутствии специально выделенных парковочных мест, и обязан выполнять настоящие правила
- При заполнении парковочных мест доступ автотранспорта на территорию МКД может ограничиваться. Доступ может быть разрешен только для погрузки – разгрузки вещей, посадки/высадки пассажиров. Если после посадки/высадки пассажиров, погрузки/выгрузки вещей машина остается на проезжей части, вне специально выделенных парковочных мест, Собственник не убирает её, не реагирует на требования сотрудников УК, в освобождении проезжей части – **ДОСТУП АВТОТРАНСПОРТА НАРУШИТЕЛЯ В ДАЛЬНЕЙШЕМ, ПРИ ЗАПОЛНЕНИИ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ, ОГРАНИЧИВАЕТСЯ!**
- Доступ автотранспорта (клиентов, работников офисов, машин для доставки грузов, товаров, для въезда бригад строителей и т.п.) осуществляется на общих основаниях, но не даёт права парковки на территории. Время пребывания такого автотранспорта на территории МКД должно оговариваться Собственником или его доверенным лицом и не должно превышать 40 минут. При нарушении данного пункта правил, доступ автотранспорта нарушителя на территорию МКД может быть **ОГРАНИЧЕН**.
- ***Доступ грузового автотранспорта категории С, D, E осуществляется также, как и автотранспорта (см. предыдущий пункт), в том числе для собственников помещений МКД, имеющих такой автотранспорт. Парковка такого транспорта на территории МКД – ЗАПРЕЩЕНА!***
- Доступ машин аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб, на территорию МКД, является беспрепятственным.
- Доступ на территорию МКД автомобилей такси, по вызову собственников помещений, разрешен, как и автотранспорта служб доставки. Уведомление о прибытии такси, по заявке, осуществляет служба такси, при этом, ожидание пассажиров, такси осуществляет на придомовой парковке, но не возле входной группы МКД.
- Ограничение скорости движения автотранспорта в границах земельного участка, входящего в состав МКД – 5 км/час. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы (сигнализация, и т.д.) на территории МКД запрещены.
- В период зимней уборки (с 01 ноября по 15 апреля), для ликвидации последствий снегопадов, доступ автомобилей Собственников на парковки ограничивается (либо запрещается) на время проведения

работ, необходимое для уборки, складирования и вывоза снега, льда. Места для складирования снега (льда) обозначаются разметочными столбиками (вешками), парковка на этих местах строго запрещена на время необходимое для производства работ по вывозу снега (льда.)

Парковка, хранение и перемещение автотранспорта на придомовой территории:

- В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности, исключения хранения на территории МКД автомобилей, находящихся в розыске, а также для проведения рейдов проверки незаконно припаркованного автотранспорта или автотранспорта, находящегося без движения более 1 месяца, управляющая компания оставляет за собой право вызвать полицию и/или иные уполномоченные государственные службы для проверки такого автотранспорта. Ответственность за последствия таких проверок управляющая компания не несет.
- **Запрещено хранение на территории МКД прицепов, катеров, снегоходов, разбитых и неэксплуатируемых автомобилей и т.п., а также постоянное хранение автотранспортных средств более 1 месяца. Территория МКД не является автостоянкой, складом.**
- Запрещена парковка любых транспортных средств:
 - на тротуарах, у шлагбаумов, на детской площадке;
 - у входов в трансформаторные подстанции;
 - в зонах нахождения мусорных контейнеров и зон складирования КГМ (крупногабаритного мусора).
 - на местах, предназначенных, для парковки автотранспорта лиц с ограниченными возможностями
 - непосредственно перед входными группами МКД (разрешено только для посадки/высадки пассажиров и погрузки/разгрузки вещей)

Создание помехи для выезда/выезда в автостоянку закрытого типа, въезда/выезда, припаркованного на территории МКД автомобиля, является грубым нарушением водительской этики, а также может привести к невозможности устранения аварийных и иных ситуаций, требующих въезда/выезда автомобилей аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб.

- Парковка на территории МКД может осуществляться лишь согласно нанесенной на дорожное покрытие разметке:
 - БЕЛАЯ разметка обозначает разрешенное для парковки легкового автомобиля место.
 - ЖЕЛТАЯ разметка обозначает не парковочную зону (например, обеспечивающую доступ к пешеходным переходам, к мусорным контейнерам, техническим помещениям и иным элементам инфраструктуры МКД). Парковка на Желтой разметке влечет за собой обязанность возмещения собственником помещения всех убытков (дополнительный вызов машины для вывоза мусора, простой машин и ремонтных бригад технических служб и т.д.), возникших вследствие данного нарушения.
 - КРАСНАЯ разметка обозначает зону путей эвакуации на случай чрезвычайной ситуации, пожарный проезд. Парковка автотранспорта в зоне, ограниченной красными линиями и надписью: «ПОЖАРНЫЙ ПРОЕЗД», категорически ЗАПРЕЩЕНА.

2. Соблюдение общественного порядка в МКД

На территории МКД запрещается:

- Проведение в помещениях ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрели, молотков и т.п.) в выходные и праздничные дни. Допускается только в рабочие дни с 9-00 до 13-00 и с 15-00 до 19-00 часов.
- В период между 22:00 и 7:00 утра громкое пение, свист, крики, а также иные действия, нарушающие покой и тишину в ночное время, включение/эксплуатация любых производящих звуки и шумы устройств, сила и громкость которых нарушает спокойствие Собственников.
- Использование различного рода фейерверков.
- Проведение в помещениях и в местах общего пользования работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.), в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности.

Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха, ранее 09:00 и позднее 19:00 часов в рабочие дни, а также в субботние, воскресные и праздничные дни - категорически запрещено.

- Курить в местах общего пользования (переходах, холлах, лифтах, балконах и т.д.) на территории МКД запрещено. Курение разрешено только в специально отведенных местах (**Федеральный закон от 23 февраля 2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»**).
- Сбрасывать какие-либо предметы (окурки, мусор т.д.) из окон, с крыш, балконов МКД.
- Мусорить на территории МКД.
- Использовать территорию МКД, для распития спиртных напитков, употребления наркотических веществ.
- Нецензурно выражаться, жечь костры, устанавливать и использовать мангалы, барбекю и т.д.
- Использовать оборудование, установленное на детской площадке и спортивном городке, не по прямому назначению, а также с нарушениями требований технической эксплуатации.
- Проникать в технические помещения обслуживания МКД, вентиляционные камеры, водомерные, тепловые узлы, машинные отделения лифтов и пр., перелезать через парапеты ограждающих конструкций.
- Вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду. В частности, запрещается оставлять какие-либо информационные, рекламные, агитационные сообщения/уведомления на стенах, дверях, потолках, в почтовых ящиках, на ступеньках лестниц МКД, на любых иных поверхностях мест общего пользования в МКД и на придомовой территории МКД (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты, рекламные плакаты и др.). Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованных досках объявлений/информационных стендах (стойках). Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства.
- Сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.), слив остатков строительных растворов и других технических жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солянки, масел и т.п.), средств личной женской гигиены в сантехническое и канализационное оборудование помещений и мест общего пользования МКД, в том числе подземной автостоянки.
- Складирование строительного и бытового мусора в местах общего пользования, не предназначенных для этого. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны складироваться в специально отведённых для этого местах.
- Весь крупногабаритный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны складироваться в соответствующих местах для сбора мусора (отходов), на территории МКД:
- Строительный мусор должен немедленно, после выноса из Помещения Собственника, спускаться во двор и вывозиться за пределы территории МКД. **Складирование строительного и любого другого мусора на этажах ЗАПРЕЩЕНО!!!!!!**
- **ВНИМАНИЕ! На территории МКД, согласно требований законодательства РФ, администрации Приморского края и муниципального образования г. Владивосток, введен селективный сбор мусора:**
 - Энергосберегающие и лампы дневного света - отдельный специальный специально обозначенный, контейнер;
 - Стекло (банки, бутылки, различная стеклотара) - отдельный, специально обозначенный, контейнер;
 - Пластик (банки, бутылки ПЭТ, любые другие виды пластика) - отдельный, специально обозначенный, контейнер;
 - ТБО (твёрдый бытовой мусор) – в общие мусорные контейнеры.
 - КГМ (крупно габаритный мусор) – на специальную площадку.

3. Погрузочно-разгрузочные работы.

При проведении погрузо-разгрузочных работ Собственник помещения обязан:

- подвоз/вывоз крупногабаритных материалов, мебели и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы проводить с 09:00 до 19:00 часов;
- при разгрузке строительных и иных материалов, мебели указанное имущество сначала выгружается из машины, машина покидает придомовую территорию и только после этого осуществляется занос (подъем, спуск) выгруженного имущества. Стоянка машины, осуществляющей доставку, на придомовой территории ЗАПРЕЩЕНА.
- перевозку (переноску, подъем, спуск) строительных и иных материалов, мебели производить по коридорам, по лестницам, с соблюдением мер безопасности и принятием всех возможных мер к сохранности общедомового имущества;
- перевозить (переносить, поднимать, спускать) строительные материалы, строительный мусор и иные сыпучие материалы, только упакованные в полиэтиленовые пакеты;
- при перемещении строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов предохранять (своими силами и за свой счет) от повреждений стены, пол и напольное покрытие лифтовых холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, путем их покрытия полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами;
- не допускать засорения лифтовых кабин и шахт, строительным и любым другим мусором, пылью, перегруза лифтов;
- немедленно, после производства работ, произвести вынос мусора, упаковочных, предохраняющих материалов и т.д., с последующей уборкой мест общего пользования загрязненных вследствие вноса/выноса материалов, мебели, строительного и иного мусора.

Ущерб, нанесенный общему имуществу МКД, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов либо любыми иными действиями, фиксируется представителями Управляющей компании с оставлением соответствующего акта, фотофиксацией нанесенных повреждений и возмещается лицом, причинившим ущерб. В случае невозможности такого взыскания - за счет Собственника помещения, работники которого нанесли повреждения, в срок, установленный в требовании, предъявляемом Управляющей компанией. Размер ущерба, нанесенного местам общего пользования МКД, обосновывается расчетом Управляющей компании.

В случае неисполнения Собственником помещения настоящих Правил Управляющая компания вправе запретить производить любые из вышеуказанных действий (перевозка (переноска) предметов, строительных материалов, пользование лифтами, т.д.).

Управляющая компания ООО «УК «Восточный ЛУЧ»:

_____ / А. А. Самойленко /

Собственник / представитель собственника:

_____ / _____ /

**Положение о проведении строительных (монтажных) работ
в помещениях Многоквартирного дома.**

**1. Собственники помещений
(арендаторы, наёмные работники, строители) при проведении
строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:**

1. Для осуществления доступа на территорию МКД, при проведении погрузо-разгрузочных работ, при производстве строительных и ремонтных работ руководствоваться «Правилами пользования общим имуществом» (Приложением № 6 настоящего договора).
2. Соблюдать требования противопожарной безопасности на территории МКД, не пользоваться открытым огнем, курить в специально отведенных местах для курения. Помещение необходимо оборудовать первичными средствами пожаротушения - огнетушителями (ОП-4 или ОУ-3) из расчета 2 огнетушителя на 100 кв.м. площади помещения.
3. Строго соблюдать требования санитарной гигиены. До начала работ в помещении Собственник обязан обеспечить рабочих, санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).
4. Строго руководствоваться регламентами выполнения работ, согласно Раздела 3 настоящего Приложения.
5. **Запрещены строительно-монтажные и отделочные работы, при которых:**
 - ухудшаются условия эксплуатации МКД;
 - затрудняется доступ к инженерным коммуникациям, находящимся в зоне ответственности Управляющей компании в соответствии с настоящим Договором, а именно транзитные стояки холодного и горячего водоснабжения и канализации;
 - нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания, или может произойти их разрушение;
 - устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях;
 - уничтожаются или уменьшаются сечения вентиляционных каналов кухонь и санузлов;
 - увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту;
 - увеличиваются нагрузки на инженерные системы: электрические, отопительные и пр.
6. **Категорически запрещено:**
 - устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий, штроб в несущих железобетонных стенах-пилонах, стенах-диафрагмах жесткости;
 - устройство дополнительных проемов смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта МКД или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы;
 - переносить санитарно-технические узлы и кухни в части помещений, не предназначенные для этих целей проектом;
 - портить внешний вид и сохранность фасадов;
 - образовывать части помещений (комнаты) без естественного освещения и без отопительных приборов;

- демонтировать датчики пожарной сигнализации без согласования и надзора Управляющей компании;
 - срывать пломбы, демонтировать поквартирные (офисные) счетчики учета электроэнергии, водоснабжения, отопления без согласования и надзора Управляющей компании;
 - производить реконструкцию, любые строительные, ремонтные работы в местах общего пользования, устанавливать дополнительные перегородки, двери, совмещать места общего пользования с квартирами;
 - демонтировать наружные стены;
 - переустраивать лоджии не в соответствии с проектом, утвержденным департаментом Архитектуры Администрации г. Владивостока и без согласования с Управляющей компанией;
 - устанавливать наружные блоки кондиционеров с нарушением схемы крепления и в иных местах, чем определены настоящим Договором.
7. Не производить переустройство, перепланировку, реконструкцию помещения, перестановку имеющегося, либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, не предусмотренных проектным решением (проектом) и производимых Собственником помещений без соблюдения требований, установленных действующим законодательством РФ. В случае проведения данных работ в соответствии с действующим законодательством РФ, до начала производства данных работ, предоставить Управляющей компании всю проектную и разрешительную документацию, подтверждающую законность проведения работ.

2. Перечень необходимых документов для получения решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки (ст. 26 Жилищного кодекса РФ)

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти; (в ред. Федерального закона от 23.07.2008 N 160-ФЗ)
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

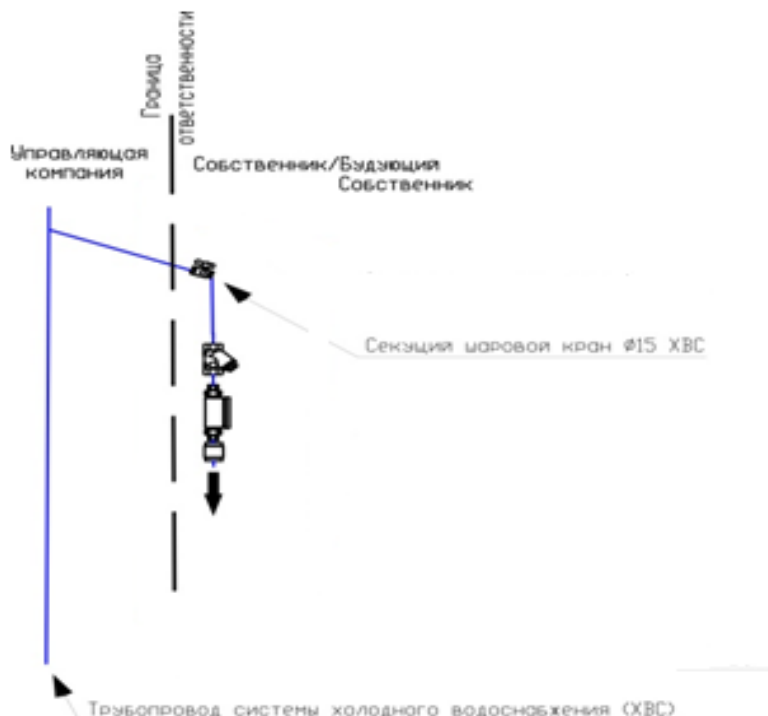
3. Регламенты производства строительных и ремонтных работ в помещениях МКД

3.1 Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и водоотведения помещений.

При монтаже/реконструкции систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения помещений не в соответствии с проектом строительства многоквартирного дома:

- получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ (раздел 2 настоящего Приложения);
- все работы производить в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника (Схемы № 1, 2). Производство работ (демонтаж, замена, перенос стояков) в зоне ответственности Управляющей компании категорически запрещено;
- при необходимости, заблаговременно подавать в Управляющую компанию заявки на временное отключение общедомовой системы водоснабжения;
- при демонтаже, замене индивидуальных счётчиков пригласить представителя Управляющей компании для активирования и пломбировки. Не нарушать целостность пломб;
- предоставить в Управляющую компанию копии договора и лицензии организации, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона организации.

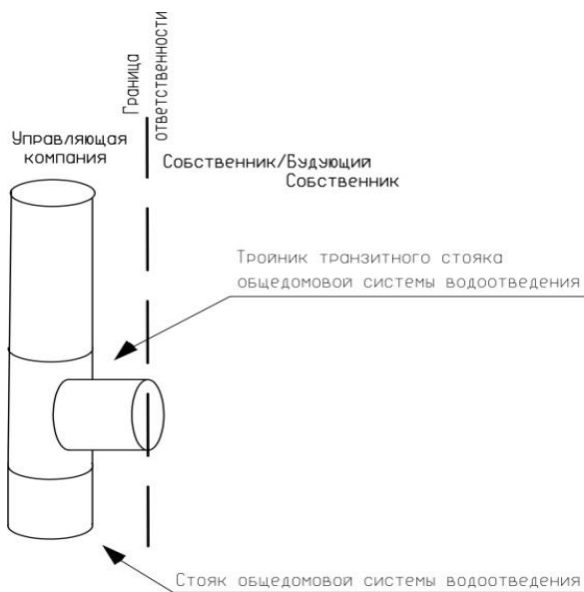
Схема № 1 Разграничение зон ответственности систем холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения:



В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитные стояки водоснабжения с отводами до первого вентиля.

В зоне ответственности Собственника находится вся система водоснабжения помещения, включая первый вентиль.

Схема № 2 Разграничение зон ответственности системы водоотведения (канализации):



В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитный стояк водоотведения с вводным тройником/крестовиной.

3.2 Регламент *выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования помещений.*

При монтаже систем вентиляции и кондиционирования помещений:

- получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ (раздел 2 настоящего Приложения);
- **частичный или полный демонтаж, реконструкция вентиляционных каналов кухонных помещений и санузлов категорически запрещён.**
- установку наружного блока кондиционера производить только на специально предназначенных для этого местах – **экранах балконов.**
- после прокладки воздухопроводов и фреон проводов восстановить целостность и герметичность фасада здания;
- учитывать максимально допустимую вводную мощность в помещение, не допускать перегрузок вводных и внутренних электрических сетей помещения;
- предоставить в Управляющую компанию копии договора и лицензии организации, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона организации.
- сливные трубки под конденсат внутреннего блока выводить в систему канализации (для исключения выпадения конденсата на придомовую территорию, создавая неудобства жителям Многоквартирного дома)

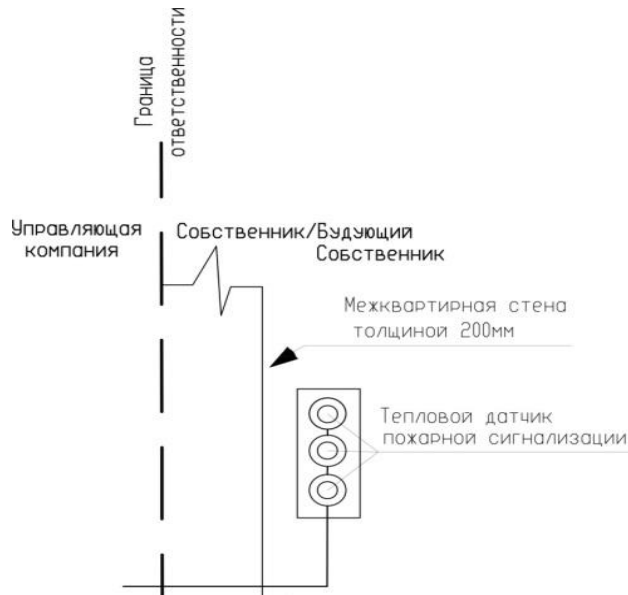
3.3 Регламент *выполнения работ по слаботочной сети (телефонизация, интернет, кабельное телевидение, домофон, пожарная сигнализация.)*

Все работы по слаботочной сети выполняются подрядными организациями, у которых заключены договора на проведение указанных работ с Управляющей компанией.

Самостоятельно производить работы допускается в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника (Схемы № 3, 4). Прокладка кабеля в местах общего пользования Многоквартирного дома должна производиться подрядными организациями в существующем кабель-канале. Самостоятельная прокладка кабелей в местах общего пользования по стенам, потолкам не допускается.

Схема № 3

Разграничение зон ответственности системы охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ):

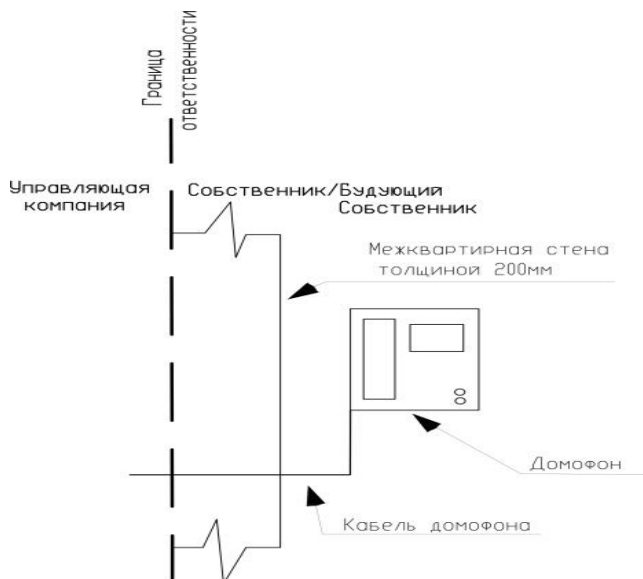


Автономные пожарные извещатели (АПИ), установленные в помещении, – зона ответственности Собственника.

При проведении ремонтных и отделочных работ в помещении возможно временное отключение/демонтаж АПИ, с последующим монтажом и размещением их в местах, указанных застройщиком. Размещение датчиков за натяжными потолками, внутри шкафов, ящиков, тумб, ванных комнатах **ЗАПРЕЩАЕТСЯ!**

Схема № 4

Разграничение зон ответственности системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ/домофон), а также телефонов, интернета, кабельного телевидения:



Подрядная компания обеспечивает разводку кабеля в местах общего пользования и подключение к общедомовому кабелю – зона ответственности Управляющей компании.

Разводка кабеля по помещению и подключение к электронным приборам – зона ответственности Собственника.

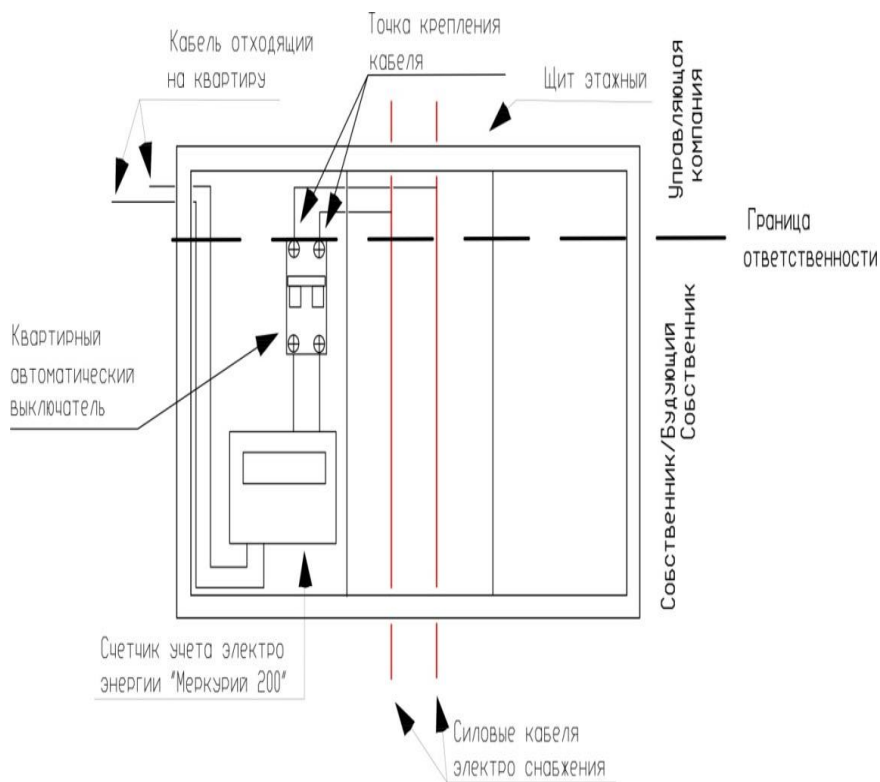
3.4 Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений.

При выполнении работ по электрооборудованию помещений не в соответствии с проектом строительства Многоквартирного дома :

- получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ (раздел 2 настоящего Приложения);
- все работы производить в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника (Схема № 5). Производство работ в зоне ответственности Управляющей компании категорически запрещено;
- при необходимости, заблаговременно подавать в Управляющую компанию заявки на временное отключение электроэнергии;

Схема № 5

Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии:



В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитные стояки силовых кабелей до точек крепления провода к автоматическому выключателю.

В зоне ответственности Собственника находится всё электрооборудование помещения до точек подключения силового кабеля к вводному автоматическому выключателю, включая сам выключатель и счётчик.

- **Внимание! Помещения оборудованы одно тарифными счётчиками.** Отключение, демонтаж, замена индивидуальных счётчиков допускается только специализированной организацией по заявлению в Управляющую компанию, в присутствии специалиста Управляющей компании для активирования, пломбировки и снятия показаний.
- предоставить в Управляющую компанию копии договора и лицензии организации, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона организации.

Управляющая компания ООО «УК «Восточный ЛУЧ»:

_____ / А. А. Самойленко /

Собственник / представитель собственника:

_____ / _____ /

Порядок обработки персональных данных собственников помещений в Многоквартирном доме

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы по Договору, взносов на капитальный ремонт,
- подготовкой и доставкой потребителям платежных документов,
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей,
- иные цели, направленные на исполнение Договора управления МКД.

2. Операторы по обработке персональных данных

Оператором по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: ООО «Управляющая компания «Восточный ЛУЧ».

3. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) Адрес, телефон, эл.адрес;
- 3) Площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) Право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) Паспортные данные собственников помещений.

4. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями
- 4) передача данных контролирующим органам;
- 5) использование эл.почты и номеров телефонов.

5. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,
- 2) без использования средств автоматизации ведением журналов, реестров, книг, выдачей справок и т.д.

7. Срок хранения персональных данных 5 лет после исполнения договора.

Управляющая компания ООО «УК «Восточный ЛУЧ»:

_____ / А. А. Самойленко /

Собственник / представитель собственника:

_____ / _____ /

СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных

Я (далее - Субъект), _____,
(фамилия, имя, отчество)
документ удостоверяющий личность _____ № _____,
(вид документа)

выдан _____,
(кем и когда)

зарегистрированный (ая) по адресу: _____,

даю свое согласие ООО «Управляющая компания «Восточный ЛУЧ»
зарегистрированному по адресу: 690002 г. Владивосток, пр-т Красного Знамени 59, 9этаж, офис
18, на обработку своих персональных данных, на следующих условиях:

1. Оператор осуществляет обработку персональных данных Субъекта исключительно в целях исполнения Договора.
2. Перечень персональных данных, передаваемых Оператору на обработку:
 - 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
 - 2) Адрес, телефон, эл. адрес;
 - 3) Площадь принадлежащего жилого помещения;
 - 4) Право владения помещением (собственник, наниматель);
 - 5) Паспортные данные собственников помещений
3. Субъект дает согласие на обработку Оператором своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством.
4. Срок хранения персональных данных 5 лет после исполнения договора.
5. Настоящее согласие может быть отозвано Субъектом в любой момент по соглашению сторон. В случае неправомерного использования предоставленных данных соглашение отзывается письменным заявлением субъекта персональных данных.
6. Субъект по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных (в соответствии с п.4 ст.14 Федерального закона от 27.06.2006 № 152-ФЗ).

« ____ » _____ 20 ____ г. _____
Подпись _____ ФИО _____

Подтверждаю, что ознакомлен (а) с положениями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены.

« ____ » _____ 20 ____ г. _____
Подпись _____ ФИО _____