ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

с. Супонево «13» октября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Мегаполис», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, зарегистрировано в качестве юридического лица в ИФНС России 12.01.2011г. за основным государственным регистрационным номером 1113256000098, в лице директора Позднякова Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Зубенко Владимир Владимирович - собственник помещения (жилого/нежилого) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Брянская обл., Брянский район, с. Супонево, улица Октябрьская д. 65, кв./ помещение №** 15, именуемый в дальнейшем **«Собственник»,** действующий от своего имени и на основании права собственности на вышеуказанное помещение, с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее по тексту — Договор), по адресу: **Брянская обл., Брянский район, с. Супонево, улица Октябрьская д. 65**, в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ и на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «13» 10 2016 г., о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (*Приложение №3* к настоящему Договору) в границах эксплуатационной ответственности (*Приложение №2* к настоящему Договору), а также предоставлять коммунальные услуги (*Приложение* №4 к настоящему Договору) Собственнику помещения в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в пределах собранных с Собственника денежных средств с момента вступления в силу настоящего Договора.
1.2. Настоящий Договор является договором смешанного типа.

2. Общие положения

2.1. Термины, используемые в настоящем Договоре:
2.1.1. **Общее имущество** – это имущество в отношении, которого осуществляется управление. Состав общего имущества определен Сторонами договора в *Приложении №2* к настоящему договору.
2.1.2. **Границы эксплуатационной ответственности** - между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом собственников помещений в многоквартирном доме – это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Границы эксплуатационной ответственности определены в *Приложении №2* к настоящему договору.
2.1.3. **Содержание и текущий ремонт общего имущества** собственников помещений в многоквартирном доме – это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия договора. Текущий ремонт – это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а так же работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определен сторонами в *Приложении №3* к настоящему договору.
2.1.4. **Капитальный ремонт** – это проведение работ по устранению неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме связанных с заменой, и/либо восстановлением 50 и более процентов элементов общего имущества, подлежащего восстановлению.
2.2. Права и обязанности устанавливаются настоящим Договором. В случае не урегулирования правоотношений между Собственником и Управляющей организацией настоящим Договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. В рамках исполнения условий настоящего Договора Управляющая организация обязуется:
3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ.
3.1.2. Самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих, подрядных и прочих организаций, а также заключать с ними договора от имени и за счет Собственника, либо от своего имени и за счет Собственника.
3.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно *Приложению №3 к* настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров с обслуживающими и подрядными организациями от имени и за счет Собственника.
3.1.4. Обеспечивать организацию начисления, сбора и обработки платежей Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
3.1.5. Производить перерасчет за недопоставку жилищно-коммунальных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3.1.6. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в *Приложении №1* настоящего Договора. Обходы и осмотры осуществляются с периодичностью, предусмотренной настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
3.1.7. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственника соответствующих договоров с организацией, оказывающей данную услугу.
3.1.8. Принять и хранить техническую и иную документацию на многоквартирный дом, переданную Собственником, а так же вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
3.1.9. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме, переданных Собственником.
3.1.10. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственника, в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение 30 (тридцати) дней со дня получения письменного заявления от Собственника либо в сроки, установленные законом, а так же письменно информировать его о решении принятом по заявленном вопросу.
3.1.11. Выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий. Выдача справок по перепланировки помещения, справок о переносе газового котла и иного газового оборудования, актов по залитою, а также заполнение документов, связанных с регистрацией и снятием с регистрационного учета граждан, осуществляется за счет собственников и не входит стоимость услуг по содержанию жилого помещения, предусмотренную п. 4.2. настоящего Договора.
3.1.12. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников, принятыми в пределах его компетенции.
3.1.13. Разместить (раскрыть) на электронном сайте Управляющей организации: http://www.megapolis32.ru/uk информацию об Управляющей организации и обслуживаемом многоквартирном доме в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

3.1.14. Представлять годовой отчет о выполнении предмета настоящего Договора не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным г по форме, путем его размещения на информационных досках в многоквартирном доме, на официальном сайте Управляющей организац http://www.megapolis32.ru/uk и иным способом, установленным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

3.1.15. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, за 10 (десять) суток, путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома, в счетах-квитанциях, на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.16. Информировать Собственника о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течении 1 (одних) суток с моментов обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения Собственника - немедленно.

3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.18. Организовать предоставление коммунальных услуг, согласно *Приложения №4* к настоящему Договору.

3.1.19. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а так же к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключения электрического тока и других подлежащих экстренному устранению, - в течении 30 минут с момента поступления заявки по телефону 8 (910) 333-39-78.

3.1.20. Управляющая организация обеспечивает Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации путем размещения данной информации объявлением в подъездах многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.2. Требовать внесения платы с Собственника за потребленные жилищно-коммунальные и прочие услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные и прочие услуги, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений с указанием номера квартиры должника.

3.2.4. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные и прочие услуги, а так же заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.

3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.6. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации по вине Собственника и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.

3.2.7. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 (одного) раза в 6 (шесть) месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, предоставление коммунальных услуг.

3.2.9. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами, договором.

3.2.10. В случае необходимости выполнения работ, (кроме работ указанных в *Приложении №3*) для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников инвестировать собственные денежные средства в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственником. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) пропорционально площади помещения. Управляющая организация выставляет в счете-квитанции отдельной стройкой стоимость выполненных работ. Собственник о выполнении указанных работ уведомляется путем размещения объявлений.

3.2.11. Производить обработку персональных данных Собственника и лиц совместно с ними проживающих в соответствии условиями, предусмотренными настоящим Договором.

3.2.12. В случае не предоставления Собственником данных о показаниях индивидуальных приборов учета на коммунальные услуги в сроки установленные законодательством Российской Федерации, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с постановлением Правительства от 06.05.2011г. №354.

3.2.13. Информировать Собственника о предоставлении дополнительных платных услуг в отношении имущества, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома. Оказывать дополнительные платные услуги в отношении имущества, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.14. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом, путем сдачи в аренду, размещения оборудования, предоставления в пользование с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а так же на иные цели установленные Собственниками, в том числе на возмещение убытков по актам вандализма по деликтным обязательствам.

3.2.15. Устанавливать количество фактически проживающих лиц в помещениях с составлением соответствующих актов. При выявлении лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, но проживающих в нем (в том числе временно), Управляющая организация производит начисление платы, за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих лиц с соблюдением требований, предусмотренных законодательством РФ.

3.2.16. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственником своих обязательств по оплате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества многоквартирного дома.

3.2.17. При наличии соответствующих договоров между собственниками и поставщиками услуг, осуществлять сбор денежных средств с собственников за услуги, оказываемые по ценам (тарифам) применяемыми соответствующими поставщиками услуги, путем включения отдельной строкой в ежемесячный счет-квитанцию по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг.

3.2.18. Предоставлять прочие услуги (в том числе техническое обслуживание замочно-переговорчных устройств, и других услуг, при их наличии) по тарифам, установленным поставщиками данных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Вносить плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории;

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

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

составу общего имущества, указанному в *Приложение №*1 к настоящему Договору;
3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать тишину в ночное время с 23.00 час. по 06.00 час., правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также Правила, предусмотренные *Приложением №5* к настоящему Договору;
3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные;
3.3.8. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе Жилищного кодекса РФ;
3.3.9. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств;
3.3.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;
3.3.11. При временном или длительном отсутствии Собственника предоставлять Управляющей организации информацию (контактные телефоны, адреса) о лицах, имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;
3.3.12. Допускать в согласованные сроки в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-водоснабжения, отведения сточных вод (канализации), для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
3.3.13. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри жилого (нежилого) помещения своими силами и за свой счет либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение.
3.3.14. Своевременно уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:
- изменения числа проживающих в течение пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
- передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- изменений в технических характеристиках квартир, установки приборов учета на предоставляемые коммунальные услуги;
- смены Собственника жилого / нежилого помещения в многоквартирном доме, путем направления, в Управляющую организацию документов, устанавливающих право на собственности на жилое/нежилое помещение;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.
3.3.15. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета (при их наличие) путем занесения данных в текущий счет-квитанцию на оплату жилищно-коммунальных и прочих услуг, по телефону Управляющей организации 8(4832) 59-90-87 или иным доступным способом;
3.3.16. Не производить работы на инженерных сетях многоквартирного дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией;
3.3.17. Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
3.3.18. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению;
3.3.19. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
3.3.20. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирах) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;
3.3.21. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
3.3.22. Не выполнять ремонтные работы в жилом (нежилом) помещении по скрытию общего имущества в многоквартирном доме, в частности инженерных систем.
3.3.23. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
3.3.24. снимать показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать эти показания не позднее 26-го числа текущего месяца в Управляющую организацию путем занесения данных сведений в текущий счет-квитанцию на оплату жилищно-коммунальных и прочих услуг, по телефону Управляющей организации 8 (4832) 59-90-87 или иным доступным способом.
3.4. Собственник вправе:
3.4.1. Получать услуги по содержанию и ремонту жилья в объеме, предусмотренном настоящим договором, коммунальные услуги надлежащего качества.
3.4.2. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг по помещению (лично или через своего представителя).
3.4.3. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.
3.4.4. Выступать с инициативой о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, связанным с организацией содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества. Созывать ежегодно общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для ознакомления с отчетом Управляющей организации.
3.4.5. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора в соответствии с их полномочиями путем:
- получения от уполномоченных лиц Управляющей организации, а так же на официальном сайте Управляющей организации информации, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещения многоквартирного дома с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома.

4. Размер и порядок оплаты работ и услуг по Договору:

4.1. Цена настоящего Договора, определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и прочие услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме и включает в себя:
- плату за содержание жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги;
- плату за прочие услуги, согласно условиям настоящего Договора.

4.2. На момент подписания настоящего Договора размер ежемесячных платежей за содержание жилого (нежилого) помещения за 1 составляет - **18 руб. 89 коп.**

4.3. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании собственников помещений многоквартирного дома н приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.4. Размер платы за все виды услуг в многоквартирном доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых и нежилых помещений. При изменении размера тарифов на жилищно-коммунальные и прочие услуги Управляющая организация извещает Собственников путем указания изменений в счете-квитанции на оплату жилищно-коммунальных и прочих услуг и на официальном сайте Управляющей организации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства Российской Федерации и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. Размер платы за прочие услуги, оказываемые Собственнику, рассчитывается по тарифам, установленным поставщиками прочих услуг.

4.7. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний индивидуальных показаний прибора учета или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном законодательством РФ.

4.9. Плата за жилищно-коммунальные и прочие услуги вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией или третьим лицом по поручению Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата. Платежный документ направляется Собственнику через почтовый ящик, установленный в многоквартирном доме.

4.10. При неполучении платежного документа, в установленный Договором срок или неправильном начислении платежей Собственник обязан обратиться к Управляющей организации не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца следующего за расчетным.

4.11. Собственник обязан оплатить оказанные им жилищно-коммунальные и прочие услуги согласно платежному документу до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.12. Не использование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные и прочие услуги.

4.13. Собственник оплачивает работы, выполненные в порядке п. 3.2.10. настоящего Договора, в течение 3 месяцев с момента выставления в счете-квитанции на оплату жилищно-коммунальных и прочих услуг.

4.15. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения, включающий в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленный для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, не может превышать размер платы, установленный органом местного самоуправления. При этом превышение размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, включающего в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, над установленным органом местного самоуправления размером платы для нанимателей по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда уплачивается собственниками муниципального и государственного жилищного фонда на основании отдельно выставленного счета.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а так же в соответствии с границами эксплуатационной ответственности, установленными в *Приложении № 2* к настоящему Договору.

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищно-коммунальные и прочие услуги, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.2.2. В случае уклонения Собственников от уплаты жилищно-коммунальных и прочих услуг в течение 2 (двух) месяцев и более Управляющая организация после письменного уведомления Собственника вправе ограничить (приостановить) предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.2.3. Собственник, причинивший вред общему имуществу в многоквартирном доме, а так же имуществу других Собственников несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2.4. Собственник, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние внутриквартирных сетей.

5.2.5 Собственник, не обеспечивший допуск уполномоченных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, отведения сточных вод (канализации), для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (в том числе другими собственниками помещений многоквартирного дома, членами их семей и совместно с ними проживающими гражданами).

5.2.6. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника ущерб, причиненный Управляющей организации, вызванный ненадлежащим исполнением Собственником обязанностей по настоящему Договору.

5.2.7. В случае не исполнения Собственником обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях (в границах эксплуатационной ответственности установленной в *Приложении № 2* к настоящему Договору), вследствие чего возникла аварийная ситуация в многоквартирном доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (в том числе другими собственниками помещений многоквартирного дома, членами их семей и совместно с ними проживающими гражданами) ответственность за причиненный ущерб.

5.2.8. Если Собственник не обеспечивает допуск уполномоченных лиц Управляющей организации для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляет сведения по показаниям приборов учета, начисления производятся Управляющей организацией в соответствии с порядком, утвержденным законодательство РФ.

5.3. Основания освобождения от ответственности:

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

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение обязательств по настоящему Договору;

б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате события чрезвычайного характера, а именно: стихийных природных явлений (землетрясений, наводнений, и т.д.), действий объективных внешних факторов (военные действия, акты органов государственной власти и управления и т.п.), а также других чрезвычайных обстоятельств, подтвержденных в установленном законодательством порядке, препятствующих надлежащему исполнению обязательств по настоящему Договору;

в) надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по Договору другой Стороной Договора.

5.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате действий, осуществленных по распоряжению Собственника либо виновных действий третьих лиц (вандализм, кража, поджог и.т.д.).

5.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию жилого (нежилого) помещения, включающего в себя услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в связи с отсутствием финансирования от Собственника.

6. Конфиденциальность и безопасность персональных данных

6.1. Управляющая организация обязуется с целью исполнения обязательств по настоящему Договору осуществлять обработку персональных данных Собственника в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", включая: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, дату регистрации (снятия с регистрационного учета) и проживания, общую площадь помещения; сведения, содержащиеся в документе, удостоверяющих личность собственника; сведения, содержащиеся в свидетельстве (выписке) о государственной регистрации права собственности или ином документе, подтверждающим право собственности, сведения о количестве лиц, зарегистрированных или проживающих в жилом помещении, номер лицевого счета по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, сумму к оплате, сведения о задолженности по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, дату оплаты жилищно-коммунальных и прочих услуг и назначение платежа, соблюдая принципы и правила их обработки;

6.2. При обработке персональных данных Управляющая организация должна обеспечивать точность, достаточность и актуальность персональных данных по отношению к целям их обработки;

6.3. Если Управляющая организация обязана в силу настоящего Договора или закона раскрыть персональные данные третьей стороне, он раскрывает эту информацию только этой стороне и только в той степени, насколько это требует договор или закон.

6.4. Управляющая организация осуществляет обработку персональных данных Собственника в течение срока действия настоящего Договора и прекращает их обработку в случаях: расторжения настоящего Договора, достижения целей обработки персональных данных, а также утраты необходимости в достижении этих целей.

6.5. Управляющая организация в случае прекращения обработки персональных данных по основаниям, предусмотренным п. 6.4. настоящего Договора, обеспечивает их уничтожение по истечению сроков исковой давности, установленной ст. 196 Гражданского кодекса РФ (3 года).

6.6. Управляющая организация обязана принимать надлежащие правовые, технические и организационные меры по обеспечению безопасности в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части защиты персональных данных в строгом соответствии со ст. 19 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", включая следующие действия: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

6.7. Управляющая организация с целью исполнения обязательств по настоящему Договору и действующего законодательства РФ, вправе поручить специализированной организации (в т.ч. ООО «РИРЦ» Брянской области, ИНН 3250075131, 241050, г. Брянск, ул. Дуки, д.78) обработку персональных данных Собственника с использованием средств автоматизации для осуществления начисления, сбора и обработки платежей Собственника помещения многоквартирного дома за жилищно-коммунальные и прочие услуги и заполнения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Обработка персональных данных Собственника помещения многоквартирного дома может быть использована данной специализированной организацией лишь в объеме и в целях, для которых они получены, с обязательным соблюдением Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".

6.8. В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации Управляющая организация принимает следующие меры по обеспечению безопасности персональных данных при их обработке: определяет угрозы безопасности персональных данных при их обработке в информационной системе персональных данных; применяет организационные и технические меры по обеспечению безопасности персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных, необходимых для выполнения требований к защите персональный данных, исполнение которых обеспечивает установленные Правительством Российской Федерации уровни защищенности персональных данных; применяет прошедшую в установленном порядке процедуру оценки соответствия средств защиты информации; оценивает эффективность принимаемых мер по обеспечению безопасности персональных данных до ввода в эксплуатацию информационной системы персональных данных; осуществляет учет машинных носителей персональных данных; устанавливает правила доступа к персональным данным, обрабатываемым в информационной системе персональных данных, а также обеспечивает регистрацию и учет всех действий, совершаемых с персональными данными в информационной системе персональных данных; обеспечивает обнаружение фактов несанкционированного доступа к персональным данным и принимает меры; восстанавливает персональные данные, модифицированные или уничтоженные вследствие несанкционированного доступа к ним; осуществляет контроль за принимаемыми мерами по обеспечению безопасности персональных данных и уровня защищенности информационных систем персональных данных. восстанавливает персональные данные, модифицированные или уничтоженные вследствие несанкционированного доступа к ним; осуществляет контроль за принимаемыми мерами по обеспечению безопасности персональных данных и уровня защищенности информационных систем персональных данных.

6.9. С целью исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, Собственник, подписав настоящий Договор, подтверждает и дает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" и настоящим Договором.

7. Срок действия и расторжения настоящего Договора

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с «01» ноября 2016 г.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором (при этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого Договора).

7.3. Договор, может быть, расторгнут досрочно:

а) на основании решения суда;

б) на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора;

в) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан компенсировать Управляющей организации фактические расходы в объеме средств, инвестированных Управляющей организацией в общее имущество, в случаях указанных в п.3.2.10. настоящего Договора.

7.5. Настоящий Договор заключается Управляющей организацией с каждым Собственником жилых/ не жилых помещений в МКД в двух экземплярах. Настоящий Договор имеет равнозначную юридическую силу, экземпляры такого Договора хранятся у каждой из Сторон.

7.6. В случае, если какие-либо пункты настоящего Договора будут признаны недействительными и не подлежащими исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности, применимости остальных пунктов Договора.

7.7. В случае прекращения у лица права собственности на помещение настоящий Договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Новый Собственник становится стороной настоящего Договора с момента, установленного законодательством Российской Федерации

8. Прочие условия

8.1. Настоящий Договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей организацией и Собственником.
8.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.
8.3. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
8.4. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.
8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.
8.6. Режим работы Управляющей организации: понедельник – пятница с 09:00 до 18:00.
Перерыв с 13:00 до 14:00 выходные дни – суббота, воскресенье.
телефон аварийно-диспетчерской службы 8 (910) 333-39-78.
8.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
Приложение №1 Состав общего имущества;
Приложение №2 Границы эксплуатационной ответственности;
Приложение №3 Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
Приложение №4 Перечень коммунальных услуг;
Приложение №5 Правила пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
ООО УК «Мегаполис»
ИНН 3250521315 КПП 324501001
Место нахождения: 241519, Брянская обл.,
Брянский р-н, п. Кузьмино, пр-д 3-й Высоцкого, д.2

Директор

_____ /С.А. Поздняков

МП

СОБСТВЕННИК:
Зубенко Владимир Владимирович
помещения, расположенного по адресу:
Брянская область, Брянский р-н с. Сужонево
ул. Октябрьская, д.65, кв./помещение 15
паспорт: серия 15 14 № 190016
выдан отд. УФМС России по Брянск. обл. в Бежиц. р-не г. Брянска
«18» 05 2015 г.
документ, подтверждающий право собственности на помещение:
_____
_____
_____

_____ / (Зубенко В.В.)

Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом
от «13» 10 20 16 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Общие сведения о многоквартирном доме

№ п/п	Характеристика дома	параметры
1.	Адрес многоквартирного дома	с. Супонево, ул. Октябрьская д.65
2.	Инвентарный номер многоквартирного дома	0704/06
3.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при наличии сведений)	----
4.	Год постройки	2016
5.	Год последнего капитального ремонта	отсутствует
6.	Количество этажей	3
7.	Наличие подвала	имеется
8.	Наличие цокольного этажа	отсутствует
9.	Наличие мансарды	отсутствует
10.	Количество квартир, шт.	24
11.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, шт.	0
12.	Строительный объем, м3	7843,0
13.	Площадь:	
	а) общая площадь здания, м2	1431,10
	б) площадь жилых помещений (общая площадь квартир), м2	1260,5
	в) площадь нежилых помещений (не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома), м2	0
	г) площадь мест общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома), м2	170,6
14	Количество подъездов, лестниц, шт.	1
15	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, м2	2017,0
16	Кадастровый номер земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (при наличии сведений)	32:02:0160220:97

2. Технические параметры общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	параметры
1.	Фундамент, м^2	плита монолитная, фундаментные блоки	232,6
2.	Цоколь, м^2	Фундаментные блоки с декоративной отделкой	131,6
3.	Фасад, м^2	силикатный кирпич t=60 см	1092,4
	В том числе: Дворовой, м^2		423,0
	Торцевой, м^2		236,4
	Лицевой, м^2		433,0
4.	Кровля, м^2	м/черепица по стропильной системе из бруса	1035,0
5.	Отмостка, м^2	тротуарная плитка	130,4
6.	Полы, лестничные марши, м^2	бетонные, плитка керамическая	170,6
7.	Двери, м^2:	ПВХ	12,4
8.	Окна, м^2	ПВХ	6,24
	Подоконная доска, м^2	пластик	0,7
9.	Стены :	кирпичные	
	Внутренние, м^2	кирпичные, декоративная штукатурка и акриловая краска	317,0
	Наружные, м^2	кирпичные, декоративная штукатурка	1092,4
10.	Перекрытия:		
	Чердачные, м^2	ж/б пустотные плиты	555,4
	Междуэтажные, м^2	ж/б пустотные плиты	79,8
	Цокольный, м^2	ж/б пустотные плиты	555,4
11.	Крыльцо, м^2	керамическая плитка	7,9

12.	Тамбур, м^2	керамическая плитка	7,2
13.	Продухи, шт	Металлические решетки	8
14.	Вентиляция:	приточно-вытяжная	имеется
15.	Отопление:	индивидуальные котлы	в каждой квартире
16.	Электроосвещение:		
	а) электрощитовая, шт	стены - штукатурка, пол - бетонный.	1
	б) ВРУ, шт.	вводно-распределительное устройство	1
	в) счетчик электрической энергии (ОДПУ), шт.	ПСЧ-4ТМ.05МК.10, № 1107163102	1
	г) трансформатор тока, шт.	Т-066, № 410628, 410634, 410635	3
	д) щит поэтажный, шт.	металлический с окраской	6
	е) выключатели, шт.	пластик	2
	ж) светильники, шт.	с датчиком движения	20
	з) светильник наружного освещения, шт.		2
	и) внутренняя проводка, м.п.	провод ВВГ 3,0*1,5	200
	к) наружная проводка, м.п.	кабель ААБУ 3,0*1,5	60
17.	Холодное водоснабжение:		
	а) Счетчик холодной воды (ОДПУ), шт.	ВСКХ 90-40,	1
	б) Водомерный узел, шт.	стены - штукатурка, пол - бетонный	1
	в) внутренний, п.м.	полипропиленовые трубы d-40 мм	44,0
		полипропиленовые трубы d-32 мм	41,0
		полипропиленовые трубы d-25 мм	42,5
		полипропиленовые трубы d-20 мм	2,0
	г) наружный, п.м.	полипропиленовые трубы d-63 мм	26,5
	д) кран шаровый, шт	D-32 мм	8
		D-20 мм	8
		D-25 мм	4
	е) стояки, шт.	Пластиковая труба	8
	ж) поливочные краны, шт.		4
18.	Водоотведение:		
	а) внутренняя (лежак подвал) , п.м.	пластиковая труба d-100 мм	98,2
	б) наружная, п.м.	пластиковая труба d-160 мм	26,5
	в) стояк канализационный, шт.	пластиковая труба d-100 мм	12
	г) ревизия, шт.	пластиковая, d -100 мм	22
19.	Наружный водосток, шт. п.м	полиэтиленовая	11 99,0
20.	Канализационные колодцы, шт.	железобетонные кольца, чугунная крышка	1
21.	Водопроводный колодец, шт.	железобетонные кольца, чугунная крышка	1
22.	Горячее водоснабжение:	от индивидуальных котлов	
23.	Почтовые ящики, м^2	металлические с окраской	1,05
24.	Поручни, м^2	металлические, хромированные	23,1
25.	Детская площадка, м^2		85,0
26.	Металлическое ограждение детской площадки, м^2	окрашена	7,5
27.	Металлический забор, м^2	окрашен	360,0
28.	Газоснабжение:	сетевое	
	а) протяженность фасадного газопровода, м.п.	стальная D-57 мм, окрашена	32,0
29.	Видеонаблюдение:		
	а) камера видеонаблюдения, шт.		3
	б) видеорегистратор, шт		1
	в) монитор, шт		1
30.	ЗПУ, шт.		2
	Механический привод ворот, шт		2
31.	Газон, м^2		70,25

Приложение №2
к Договору управления многоквартирным домом
от «13» 10 2016 г.

Границы эксплуатационной ответственности

Границы ответственности Управляющей компании	**Границы ответственности Собственника помещения**
1	2
Стояки холодного водоснабжения, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.	Ответвления от стояков холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, сантехническое оборудование в квартире
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением индивидуальных приборов учета), отключающие устройства на квартиру.	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами тройниками.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
Внутридомовая система газоснабжения, фасадный газопровод, внутриподъездные газопроводы с отключающими устройствами, расположенными в местах общего пользования	Внутриквартирный газопровод и внутридомовое газовое оборудование квартир, включая счетчики газа

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
от «13» 10 2016г.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом,
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Наименование работ / услуг	Периодичность выполнения
Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования:	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Влажная протирка почтовых ящиков в помещениях общего пользования	1 раза в месяц
Обметание пыли с потолков	2 раза в год
Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в месяц
Протирка пыли с колпаков светильников в помещениях общего пользования	2 раз в год
Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	2 раза в год
Мытье и протирка оконных рам в помещениях общего пользования	2 раза в год
Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств	1 раза в месяц
Влажная протирка перил лестниц	1 раза в месяц
Влажная протирка стен (с моющим средством)	2 раза в год
Работы по содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (1 класс):	
Холодный период	
Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада	Через день
Сдвижка и подметание снега при снегопаде	1 раз в сутки
Посыпка солью и песком территории	1 раз в сутки
Очистка территории от наледи	1 раз в сутки
Очистка кровли от снега, сбивание сосулек	При необходимости
Теплый период	
Уборка детских площадок	1 раз в сутки
Подметание территории	1 раз в сутки
Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в сутки
Стрижка газонов	3 раза в сезон
Очистка водоотводящих лотков от песка и мусора	По мере необходимости
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Благоустройство	По мере необходимости
Услуги вывоза твердых бытовых отходов:	
Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в сутки
Техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома:	
Осмотр территории вокруг здания, фундамента, стен, фасада	2 раза в год
Осмотр железобетонных перекрытий, технических этажей, подвальных помещений, пола, перил, окон, дверей, внутренней отделки в помещениях общего пользования	2 раза в год
Осмотр всех элементов кровель, водостоков	2 раза в год
Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения (при наличии).	2 раза в год
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования многоквартирного дома:	
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	1 раз в месяц
Визуальный осмотр узла учета и проверка наличия и нарушения пломб	1 раз в месяц

Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	1 раз в месяц
Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
Проверка исправности внутреннего и наружного водостока	2 раза в год
Консервация, расконсервирование и ремонт поливочной системы	2 раза в год
Осмотр силовых установок	2 раза в год
Проверка изоляции электропроводки, ее укрепление и замеры сопротивления изоляции проводов	2 раза в год
Замена ламп, выключателей в местах общего пользования	По мере необходимости
Проверка и прочистка дымовентиляционных каналов	При подготовке к осенне-зимнему периоду 3 раза в год
Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов (в домах с газовыми плитами ВДГО)	по Договору
Управление многоквартирным домом (заключение договоров на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными и иными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ; заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, (при наличии), газоснабжение (при наличии), теплоснабжение (при наличии), отведение сточных вод; контроль за техническим состоянием, эксплуатацией и надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома; планирование и контроль за объемами и качеством выполненных работ и услуг работниками Управляющей организации и подрядными (иными) организациями; прием, хранение и передача технической и иной, связанной с управлением документации на многоквартирный дом; взыскание задолженности с Собственников за жилищно-коммунальные и прочие услуги; сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений, а также о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме; взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом; иные функции, предусмотренные настоящим Договором.)	постоянно
Устранение аварии и выполнение заявок населения:	
Устранение аварии	на системах водоснабжения, системах канализации, системах энергоснабжения **НЕМЕДЛЕННО** после получения заявки.
Выполнение заявок населения	Протечка кровли – 1сутки(ок), нарушение водоотвода – 1 сутки(ок), замена разбитого стекла- 1 сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования – 1 суток(ок), неисправность электрической проводки оборудования – 2 часов

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
от «13» 10 2016г.

Перечень коммунальных услуг

Наименование коммунальной услуги	**Наименование ресурсоснабжающей организации**
Электрическая энергия	ООО «ТЭК-Энерго»филиал «Брянсэнергосбыт»
Холодная вода	ООО «Рубин»
Отведение сточных вод	МУП «Брянский городской водоканал»

Приложение № 5
к Договору управления многоквартирным домом
«13» 10 2016г.

Правила пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме
(далее по тексту - МКД)

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила пользования помещениями и общим имуществом в МКД (далее - Правила, настоящие Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации № 25 от 21.01.2006г. и другими нормативными правовыми актами.
1.2. Право пользования помещениями в МКД имеют лица, указанные в Гражданском кодексе Российской Федерации, Жилищном кодексе Российской Федерации, а также иных нормативно-правовых актах.
1.3. Пользование помещениями в МКД должно осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в жилых помещениях граждан, соседей, лиц, владеющих и пользующихся нежилыми помещениями, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.
1.4. Оглавления разделов настоящих Правил приведены по наименованию отдельных помещений в МКД, конструктивных элементов, инженерных систем и (или) оборудования и устанавливают правила пользования ими.

2. Жилые и нежилые помещения, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на установленных законом основаниях и не отнесенные к общему имуществу МКД

2.1. Пользование жилыми и нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам и юридическим лицам на установленных законом основаниях и не отнесенными к общему имуществу МКД, осуществляется с соблюдением следующих принципов:
2.1.1. жилые помещения в МКД используются для проживания в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации N° 25 от 21.01.2006, и настоящими Правилами;
2.1.2. допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение;
2.1.3. размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается;
2.1.4. нежилые помещения используются их собственниками и владельцами в соответствии с настоящими Правилами, их назначением и действующим законодательством РФ;
2.1.5. назначение жилого или нежилого помещения не подлежит изменению иначе, как в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ;
2.1.6. жилые и нежилые помещения в МКД должны содержаться в чистоте и порядке, их собственники самостоятельно обеспечивают сохранность таких помещений и находящегося в них имущества;
2.1.7. самовольное переустройство или перепланировка жилых и нежилых помещений не допускается.
2.2. Собственники помещений обязаны:
2.1.1. не допускать превышения уровня шума при пользовании жилыми и нежилыми помещениями нормативно установленных величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других граждан. В ночное время с 23.00 до 6.00 часов должна соблюдаться тишина;
2.1.2. соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и правила содержания домашних животных в жилых и нежилых помещениях, контролировать, чтобы домашние животные не причиняли беспокойство иным гражданам, не представляли опасности для жизни, здоровья и имущества граждан и юридических лиц. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается. Запрещается разводить в жилых и нежилых помещениях животных в коммерческих целях;
2.1.3. содержать в чистоте балконы и лоджии, не допускать загромождения балконов и лоджий предметами домашнего обихода, мебелью, оборудованием и т.п.;
2.1.4. разводить цветы и другие растения только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для нижерасположенных помещений. Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии. Не допускается производить выброс мусора, чистку ковров, вывешивать белье и т.п. из окон, с балконов и лоджий; сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий;
2.1.5. соблюдать правила пожарной и электробезопасности при эксплуатации жилых и нежилых помещений, правила пользования электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных электрических приборов, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
2.1.6. в случае длительного отъезда или передачи помещения в аренду уведомить об этом Управляющую организацию, сообщив по телефону аварийно-диспетчерской службы или предоставив в письменном виде информацию о контактных лицах, которые будут обеспечивать доступ в помещение в отсутствие Собственника в случаях возникновения опасности для общего имущества МКД, иных жилых и нежилых помещений, жизни, здоровья и имущества граждан и юридических лиц.
2.2. Собственникам и пользователям помещений **категорически запрещается** хранить в помещениях МКД взрывчатые, токсичные и иные опасные вещества и предметы, а также проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей.
2.3. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен собственникам помещений не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.
2.4. Последствия недопуска Управляющую организацию в помещение.
2.4.1. В случае недопуска Управляющей организации в помещение для проверки состояния и показаний приборов учета Управляющая организация вправе производить определение размера платы за поставленные в помещение коммунальные услуги расчетным путем, в соответствии с законодательством РФ.
2.4.2. В случае недопуска Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутреннего оборудования помещений, выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков, ответственность за состояние находящегося в помещении собственника общего имущества возлагается на последнего.
2.5. Порядок производства строительных (ремонтных, отделочных, сантехнических, электротехнических и др.) работ в помещениях, в том числе работ по перепланировке и переустройству.
2.5.1. Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарнотехнического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт помещения, и включает в себя в т.ч.:
- любые изменения в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, перенос нагревательных приборов;
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств. для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.
2.5.2. Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесение изменения в технический паспорт помещения, и включает в себя в т.ч.:
- перенос и разборку перегородок, перенос и устройство оконных и дверных проёмов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений;

- ликвидацию входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.
2.5.3. При планировании строительных работ или выполнении проектных работ должны быть учтены следующие ограничения, в частно не допускается:
- производство ремонтных работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций МКД, нарушению работы инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных систем и оборудования;
- изменение функционального назначения жилых комнат, кухонь и санузлов (не допускается размещение кухни или санузла над жилой комнатой или наоборот);
- выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан, в т.ч. применение оборудования и инструмента, вызывающего превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- сносить, ослаблять, уменьшать сечения несущих элементов конструкций здания, устраивать проемы и пробивать в них ниши, отверстия и борозды (за исключением борозд глубиной до 20 мм и длиной до 1 500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям);
- пробивать борозды в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре;
- нарушать гидроизоляционные и теплоизоляционные покрытия;
- отводить конденсат от внутренних и наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на фасад здания.
2.5.4. Работы по перепланировке, переустройству, реконструкции помещений подлежат обязательному предварительному согласованию, в том числе собственник помещения обязан:
- разработать проектную документацию на планируемые виды работ в специализированной организации, имеющей специальные разрешения на данные виды деятельности (допуски);
- согласовать проектные решения с Управляющей организацией;
- согласовать проектную документацию с районным управлением государственной противопожарной службы (Государственным пожарным надзором), с санитарно-эпидемиологическим надзором, иными контрольными органами;
- предоставить Управляющей организации копию согласованной проектной документации, утвержденной специализированными организациями.
2.5.5. Собственник помещения обязан соблюдать требования к уровню шума в жилых помещениях установленных разделом VI Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов (СанПиН) 2.1.2.2645-10. Максимально допустимый уровень составляет 55 дБА с 07-00 до 23-00 и 45 дБА с 23-00 до 7-00.

3. Места общего пользования МКД

3.1. Места общего пользования МКД используются для обеспечения собственников и пользователей помещений теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены.
3.2. К местам общего пользования относятся: лестницы, тамбуры, вестибюли, лифтовые холлы, коридоры, переходные лоджии.
3.3. Собственники и пользователи помещений обязаны бережно относиться к местам общего пользования и расположенному в них инженерному оборудованию, коммуникациям, не допускать их порчи или загрязнения, соблюдать чистоту и порядок.
3.4. В местах общего пользования **запрещается**:
3.4.1. снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;
3.4.2. устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей в отступление от проекта из жилых и нежилых помещений в общие коридоры и вестибюли, если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации граждан из соседних помещений;
3.4.3. менять замки на входных дверях подъездов, технологических помещений, технических чердаков и других, устанавливать дополнительные двери, решетки (в том числе не препятствующие свободной эвакуации людей и не ухудшающие условия эвакуации из соседних квартир), возводить стены и иные преграды без согласования с Управляющей организацией;
3.4.4. остеклять балконы и лоджии, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;
3.4.5. размещать киоски, ларьки, устраивать кладовые (чуланы) и т.п.;
3.4.6. размещать бытовые вещи, мебель, оборудование, инвентарь, горючие материалы, другие предметы, складировать бытовой и строительный мусор;
3.4.7. загромождать двери, люки, выходы на незадымляемые лестничные клетки, входы на технические этажи, в машинные отделения и другие технологические помещения, выходы на кровлю, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;
3.4.8. курить и употреблять алкогольные, токсические и наркотические вещества;
3.4.9. развешивать на дверях, стенах и других, не предназначенных для этого поверхностях объявления, газеты, рисунки и прочее, а также делать надписи, наносить графические изображения и т.д.
3.5. Порядок производства погрузо-разгрузочных работ.
3.5.1. Проведение погрузочно-разгрузочных работ осуществляется силами и за счет средств собственников помещений.
3.5.2. Обязанности собственника помещения при проведении погрузочно-разгрузочных работ:
а) сыпучие грузы, упакованные в штучную тару изготовителя, должны быть дополнительно упакованы (обернуты) в полиэтиленовые пакеты или пленку во избежание их рассыпания из поврежденной тары; мусор должен быть упакован в мешки или иной упаковочный материал;
б) при перемещениях длинномерных грузов принять меры, не допускающие повреждения отделки и ограждающих конструкций на путях производства работ;
в) обеспечить уборку мест общего пользования после завершения работ, приводя территорию на путях перемещения грузов в состояние, предшествующее началу проведения работ;
е) пользование лифтом при вертикальном перемещении грузов допускается с учетом ограничений по грузоподъемности и габаритов лифта.
3.5.3. Собственник помещения обеспечивает сопровождение погрузо-разгрузочных работ на всем пути от дверей своего помещения до выхода за пределы придомовой территории, не допуская причинения вреда общему имуществу МКД, находящемуся в зоне производства работ.
3.5.4. Вывоз строительного мусора производится каждым собственником в индивидуальном порядке. При этом собственник помещения обязан обеспечить уборку территории в зоне погрузки мусора в транспортное средство перевозчика после окончания погрузочных работ.

4. Технологические помещения, крыша

4.1. К технологическим помещениям МКД относятся: помещения для разводки технических коммуникаций, для ввода электрокабеля, для хранения люминесцентных ламп, венткамеры, индивидуальные тепловые пункты (ИТП), водомерные узлы, насосные станции, кладовые уборочного инвентаря, мусоросборные камеры, электрощитовые, машинные помещения лифтов, технические помещения.
4.2. Использование технологических помещений производится Управляющей организацией исключительно в тех целях, для которых они предназначены, в том числе для размещения служб Управляющей организациии и подрядных организаций, необходимых для эффективного управления, содержания и текущего ремонта общего имущества МКД.
4.3. Использование технологических помещений собственниками и пользователями жилых и нежилых помещений не допускается. Собственникам помещений **запрещается** взламывать запоры, вскрывать двери и проникать в технологические помещения, организовывать в них производственные участки, мастерские, осуществлять хранение продукции, оборудования, мебели и других предметов.
4.4. Находиться на крыше МКД лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации или ремонту общего имущества, **запрещается**.

5. Фасады МКД

5.1. Все вновь устраиваемые, как и уже существующие элементы фасадов должны соответствовать единому цветовому и архитектурному решению фасадов, его композиции, конструктивной системе МКД, симметрии, ритму, объемно-пространственному решению.
5.2. Под элементами фасадов подразумеваются, в частности: оконные, дверные, арочные проемы, остекление лоджий, балконов, оконного и дверного заполнения, витрины, козырьки, маркизы, навесы, эркеры, крыльца, ступени, наружные лестницы, приямки, облицовочные элементы и архитектурные украшения, рольставни, решетки, защитные экраны, таблички, информационные знаки и указатели, вывески, мемориальные доски, дополнительно устанавливаемое оборудование (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы, антенны, видеокамеры наружного наблюдения, таксофоны, почтовые ящики, часы, рекламные и световые конструкции и т.д.).
5.3. Любые изменения фасадов, связанные с заменой, ремонтом или устройством отдельных его деталей или элементов, подлежат согласованию с Управляющей организацией и уполномоченными органами. Решение об изменении, демонтаже существующих или установке новых элементов фасада утверждается общим собранием собственников помещений в МКД.
5.4. При устройстве или замене элементов фасадов **запрещается**:
- изменение глубины откосов, архитектурных профилей проемов, закладка проемов при сохранении архитектурных контуров, устройство ложных окон, разделение проемов на части;
- изменение расположения окон и дверей в проеме по отношению к плоскости фасада, устройство витрин и входов, выступающих за плоскость фасада;
- произвольное изменение цветового решения, рисунка и толщины переплетов и других элементов устройства и оборудования окон и витрин, не соответствующее общему архитектурному решению фасада;
- некачественное решение швов между оконными, дверными коробками и проемами, ухудшающее внешний вид фасада;
- произвольное изменение прозрачности, окраска и покрытие декоративными пленками поверхностей остекления, замена остекления стеклоблоками, некачественное устройство остекления, ведущее к запотеванию поверхности и образованию конденсата;
- фрагментарная окраска или облицовка отдельных участков фасада;
- окраска поверхностей, облицованных камнем;
5.5. повреждение поверхностей и отделки.
5.6. При устройстве элементов фасада должны соблюдаться требования, установленные нормативно-правовыми актами.
5.7. Требования к установке наружных блоков кондиционирования и вентиляции.
5.7.1. Конструкции крепления должны иметь наименьшее число точек сопряжения с архитектурными поверхностями, обеспечивать простоту монтажа и демонтажа, безопасность эксплуатации, удобство ремонта. Технологии производства должны обеспечивать устойчивость оборудования к механическим воздействиям.
5.7.2. Размещение на фасаде и крыше МКД систем кондиционирования допускается с соблюдением требований действующего законодательства и настоящих Правил.

6. Трубопроводные инженерные системы

6.1. Собственники и пользователи помещений несут ответственность за сохранность и работоспособность трубопроводов, запорных устройств и иной арматуры, оборудования, сантехнических приборов, установленных в трубопроводных общедомовых системах (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение), расположенных внутри помещения в границах своей зоны эксплуатационной ответственности.
6.2. Демонтаж и замена индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, запорной арматуры, обогревательных элементов, регуляторов давления и другого оборудования, установленного на трубопроводных системах допускается исключительно по предварительному письменному согласованию с Управляющей организацией.
6.3. Собственники помещений **обязаны**:
6.3.1. оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок; не допускать поломок установленных в помещении санитарных приборов и арматуры;
6.3.2. оберегать трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин и иных повреждений трубопроводов;
6.3.3. систематически контролировать состояние трубопроводов и немедленно сообщать Управляющей организации обо всех неисправностях трубопроводных систем;
6.3.4. не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
6.3.5. обеспечить сохранность пломб принятых Управляющей организацией в эксплуатацию индивидуальных приборов учета горячей и холодной воды;
6.3.6. обеспечить сохранность пломб на запорных устройствах, устанавливаемых Исполнителем в случаях приостановления предоставления коммунальных услуг.
6.4. Собственникам и пользователям помещений **запрещается**:
6.4.1. зашивать стояки систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения несъемной конструкцией (коробом или иной конструкцией, в том числе монолитной);
6.4.2. сбрасывать в системы водоотведения МКД песок, наполнитель для кошачьего туалета, строительный мусор (в т.ч. остатки цемента, гипса, асбеста, мела и т.п.), тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты и другие вещества, которые могут засорять трубопроводы, колодцы, решетки или отлагаться на стенках трубопроводов, колодцев и других сооружений систем канализации, оказывать разрушающее воздействие на материал трубопроводов, оборудования и других сооружений систем канализации, образовывать в канализационных сетях и сооружениях пожаровзрывоопасные и токсичные газопаровоздушные смеси;
6.5. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер, трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

7. Системы электроснабжения, домофонизации

7.1. Собственники и пользователи помещений в МКД несут ответственность за сохранность и работоспособность оборудования и сетей электроснабжения, домофонизации, расположенных внутри помещения в границах своей зоны эксплуатационной ответственности.
7.2. Собственникам помещений **запрещается**:
7.2.1. переносить квартирные электрощитки, производить замену электросчетчиков, вводного кабеля в квартиру без предварительного согласования с Управляющей организацией и электроснабжающей организацией (а при необходимости - с электросетевой организацией);
7.2.2. изменять схему электроснабжения;
7.2.3. заменять и увеличивать количество автоматических выключателей в электрощите помещения;
7.2.4. нарушать целостность пломб на индивидуальных приборах учета электрической энергии;
7.2.5. несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
7.3. Собственник помещения обязан обеспечить сохранность пломб на узлах отключения, устанавливаемых Управляющей организацией в случаях приостановления предоставления коммунальных услуг.

8. Система вентиляции

8.1. Жилые помещения снабжены приточно-вытяжной вентиляцией с естественным побуждением. Поступление наружного воздуха в помещения обеспечивается устройствами «микропроветривания» в оконных рамах.
8.2. Собственникам помещений в МКД запрещается уменьшать сечения вентиляционных каналов, уменьшать или демонтировать вентблоки, устраивать в них отверстия или прокладывать коммуникации (трубопроводы, кабели и пр.), а так же заклеивать вытяжные вентиляционные

решетки, закрывать их предметами домашнего обихода или использовать в качестве крепления веревок для просушивания белья.

9. Земельный участок и элементы благоустройства

9.1. Собственники и пользователи помещений в МКД обязаны:

9.1.1. бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, использовать земельный участок, на котором расположен МКД, без ущерба для других граждан;

9.1.2. осуществлять движение транспортных средств на придомовой территории со скоростью не более 10 км в час;

9.1.3. соблюдать правила движения на придомовой территории, не допуская повреждения бордюров, газонов, малых архитектурных форм, иного имущества МКД, обеспечивая безопасность граждан;

9.1.4. не производить ремонт, техническое обслуживание, помывку транспортных средств на придомовой территории (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10»).

9.2. Владельцы домашних животных (либо лица, осуществляющие их выгул) обязаны соблюдать меры по недопущению загрязнения мест общего пользования и придомовой территории экскрементами домашних животных, а в случае возникновения загрязнения незамедлительно произвести уборку мест общего пользования и придомовой территории.

9.3. Выгуливание собак допускается на пустырях, в оврагах и других местах, определяемых органами местного самоуправления. Категорически запрещается выгул собак на территориях детских площадок.

9.4. При выгуле собак владельцы должны обеспечивать тишину, предотвращать лай собак с 23-00 часов до 6-00 часов.

9.5. Владельцы собак (либо лица, осуществляющие их выгул) обязаны их выводить (проводить) от дверей помещений и до выхода за пределы придомовой территории только на коротком поводке и в намордник. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород (имеющих высоту в холке менее 40 см) без намордников.

9.6. Собственникам и пользователям помещений в МКД **запрещается**:

9.6.1. самостоятельное строительство мелких дворовых построек (гаражей, оград и др.);

9.6.2. сброс или складирование (в т. ч. временное) металлического лома, бытового, крупногабаритного, строительного и иного мусора на придомовой территории где-либо; выливание на придомовую территорию жидких бытовых отходов, выбрасывание шлака, золы, пищевых и других отходов;

9.6.3. складирование любых материалов на озелененных территориях;

9.6.4. сжигание и закапывание всех видов отходов на земельном участке, на котором находится МКД;

9.6.5. парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах, не предназначенных для этой цели;

9.6.6. вывешивание белья, одежды.