

№ \_\_\_\_\_ от « 01 » 09 20 15 г

**ОПИСАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

НА « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ Г.

Адрес дома: г. Брянск, ул. Орловская, дом 29

Год постройки и ввода дома в эксплуатацию: 2013 год

Номер инвентарного дела БТИ: 17372

Этажность: 14

Количество квартир: 107

Общая площадь жилых помещений: 6440,7 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений: 259,7 кв.м.

Общая площадь входящая в состав общего имущества: 2677 кв.м.

в том числе: площадь технического подвала- 478,2 кв.м.

площадь технического чердака – 610,5 кв.м.

№	Наименование элемента	Ед. измерение	Количество, шт.	Техническое состояние элементов общего имущества
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	кв.м.	2677	
	Коридоры, лифтовой холл, приквартирные коридоры, лоджии	кв.м.	1180,2	Удовлетворительное
	лестницы	кв.м.	197,1	Удовлетворительное
	Технический чердак	кв.м.	610,5	Удовлетворительное
	технический подвал	кв.м.	478,2	Удовлетворительное, требуется замена продухов
2.	Вход в подвал	шт.	2	Удовлетворительное, необходимо установить решетки
3.	Крыша	кв.м.	654,3	Удовлетворительное, требуется замена двери
4.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:			
	цоколь	кв.м.	52	Удовлетворительное
	несущие стены	кв.м.	4705	Удовлетворительное

	плиты перекрытий	кв.м.	8640	Удовлетворительное
	Балконные плиты	кв.м.	36,4	Удовлетворительное
5.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного и (или) нежилого помещения, в том числе:			
	окна помещений общего пользования	шт.	3	Удовлетворительное
	двери помещений общего пользования	шт.	68	Удовлетворительное
	перила	шт.	30	Удовлетворительное
	парапеты	шт.	2	Удовлетворительное
	пандус	шт.	2	Удовлетворительное
	крыльцо	шт.	1	Удовлетворительное
6.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного и (или) нежилого помещения, в том числе:			
	система трубопроводов:			
	водоснабжения, включая:			
	- стояки ХВС	шт.	8	Удовлетворительное
	- регулирующая и запорная арматура	шт.	16	Удовлетворительное
	- другое	шт.		
	- стояки ГВС	шт.	12	Удовлетворительное
	- регулирующая и запорная арматура	шт.	24	Удовлетворительное
	- другое			
	водоотведения:			
	- стояки	шт.	8	Удовлетворительное
	- другое			
	отопления, включая:			
	- стояки	шт.	38	Удовлетворительное
	- обогревающие элементы	шт.	480	Удовлетворительное
	- регулирующая и запорная арматура	шт.	76	Удовлетворительное
	- другое			
	система электрических сетей, включая:			
	вводно-распределительные устройства	шт	2	Удовлетворительное
	этажные щитки и шкафы	шт	28	Удовлетворительное
	электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных	кв.м	6440,7	Удовлетворительное

	приборов учета электрической энергии			
	другое			Монтаж светильника с люминесцентными лампами ЛПО56-11-004 УХЛ4 в местах общего пользования (коридор, лестничная клетка)- 5 шт. Монтаж светильника «ВЫХОД» в местах общего пользования (коридор). Монтаж пожарной кнопки в местах общего пользования (коридор)-2 кнопки.
7.	общедомовые приборы учета:			
	Воды (ХВС, ГВС)	шт.	3	Удовлетворительное
	тепловой энергии	шт.	2	Удовлетворительное
	электрической энергии	шт.	4	Удовлетворительное
8.	механическое оборудование, включая:			
	двери лифтовой шахты	шт	2	Удовлетворительное
	сетка лифтовой шахты	шт	2	Удовлетворительное
9.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № 32:28:0015003:17 от 21.03.13	3953 кв.м., в том числе застроенный 925,5кв.м.	Необходимо провести благоустройства (посадка кустарников, посев газонной травы)
10.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:			
	тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома	шт	2	Удовлетворительное
11.	коллективные автостоянки			
12.	детские площадки	шт.	1	Удовлетворительное
13.	ограждение территории	м/п	98	

Исполнительный директор

Т.В. Сухорукова

М.П.



Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_ от «01» 09 2015 г.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества определяется для многоквартирного дома № 29 по ул. Орловская в рамках Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170.

Санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома:

1. Санитарное содержание мест общего пользования.

	Перечень работ	Периодичность выполнения	Сроки осуществления работ (услуг)	Сведения об их выполнении (оказании)	Причины отклонения от плана
1	Мытье - л/к (м2) ниже 3-х этажей	2 раза в неделю	в течении рабочего дня		
2	Мытье л/к выше трех этажей и мест общего пользования (коридоры, тамбура)	1 раза в неделю	в течении рабочего дня		
3	Мытье мест общего пользования (м2) 1-го этажа	5 раз в неделю	в течении рабочего дня		
4	Мытье дверей с остеклением	2 раза в год	в течении рабочего дня		
5	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю	в течении рабочего дня		
6	Мытье стен и дверей кабины лифта	12 раз в год	в течении рабочего дня		
7	Влажная протирка почтовых ящиков	4 раза в год			
8	Обметание пыли с потолков	2 раза в год	в течении рабочего дня		

## 2. Санитарное содержание придомовой территории

<i>Холодный период</i>					
1	Сдвигка и подметание снега при снегопаде, очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	20 дней в году	в течении рабочего дня		
2	Посыпка территории противогололедными материалами	20 дней в году	в течении рабочего дня		
3	подметание территорий, свободных от снежного покрова	1 раз в двое суток	в течении рабочего дня		
4	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	5 раз в неделю	в течении рабочего дня		
<i>Теплый период</i>					
1	Подметание твердого покрытия участка (м2)	5 раз в в неделю	в течении рабочего дня		
2	Уборка контейнерной площадки	3 раза в неделю	в течении рабочего дня		
3	Уборка газонов	3 раза в неделю	в течении рабочего дня		
4	Уборка листвы и сучьев с газона. Выкашивание газонов	по мере необходимости	в течении рабочего дня		

Услуга по вывозу крупногабаритного мусора, дератизации и дезинсекции.

1	Вывоз крупногабаритного мусора	не реже 4 раз в месяц	по мере накопления		
2	дератизации и дезинсекции	1 раз в год	по мере необходимости		

Услуга по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

1	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления)	круглосуточно	в течении суток		
---	---	---------------	-----------------	--	--

Обязательные плановые осмотры визуальным способом (по внешним признакам износа) общего имущества многоквартирного дома (без выполнения работ по текущему ремонту)

1	Крыши	2 раза в год (весной и осенью)	2-й квартал, 4-й квартал		
2	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2 раза в год (весной и осенью)	2-й квартал, 4-й квартал		
3	Металлические конструкции	2 раза в год (весной и осенью)	2-й квартал, 4-й квартал		
4	Внутренняя и наружная отделка, фасады	2 раза в год (весной и осенью)	2-й квартал, 4-й квартал		
5	Кабельные и воздушные линии сетей наружного освещения	2 раза в год (весной и осенью)	2-й квартал, 4-й квартал		
6	Дворовое освещение	1 раз в неделю	в течении рабочего дня		
7	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	1 раз в неделю	в течении рабочего дня		
8	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	1 раз в неделю	в течении рабочего дня		
9	Вводные распределительные	1 раз в месяц			

	устройства (ВРУ)		в течении рабочего дня		
10	Электрические светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	1 раз в месяц	в течении рабочего дня		
11	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	1 раз в неделю	в течении рабочего дня		
12	Осмотр водомерных узлов	1 раз в месяц	в течении рабочего дня		
13	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях	1 раз в неделю	в течении рабочего дня		
14	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы	2 раза в год	в течении рабочего дня		

**Работы по содержанию конструктивных элементов здания.**

1	Очистка чердачных помещений и кровли от посторонних предметов и мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	в течении рабочего дня		
2	Проверка исправности и закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю	2 раза в год (весной и осенью)	в течении рабочего дня		
3	Очистка подвалов от мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	в течении рабочего дня		
4	Очистка фасадов от несанкционированных предметов	1 раз в месяц	в течении рабочего дня		
5	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	2 раза в год (весной и осенью)	в течении рабочего дня		
6	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	2 раза в год (весной и осенью)	в течении рабочего дня		
7	Ремонт или замена разбитых дверных стекол. Смена или	по мере необходимости	в течении рабочего дня		

	ремонт шпингалетов, ручек дверей вспомогательных помещений, входящих в состав общего имущества дома				
8	Установка (снятие) пружин на входных и межэтажных дверях	2 раза в год (весной и осенью)	в течении рабочего дня		

**Работы по обслуживанию сетей горячего и холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома).**

1	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в неделю	2 часа		
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации	2 раза в год	1 час		
3	Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости	2 часа		
4	Уплотнение резьбовых соединений	по мере необходимости	1 час		
5	Проверка изоляции трубопроводов	2 раза в год	1 час		
6	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	2 раза в год	2 час		
7	Проверка параметров горячего и холодного водоснабжения	1 раз в неделю	1 час		

**Работы по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома).**

1	Замена перегоревших электролампочек в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости	2 часа		
2	Мелкий ремонт выключателей и электропроводки в	по мере необходимости	1 час		

	подъездах, подвалах, чердаках				
3	Обслуживание общедомовых узлов и приборов учета	1 раз в месяц	1 час		

Работы по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома).

1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов, наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств)	1 раз в неделю	1 час		
2	Удаление воздуха из системы отопления	при пуске отопления	3 часа		
3	Промывка грязевиков	1 раз в год	2 часа		
4	Контроль за параметрами теплоносителя	ежедневно	1 час		
5	Проверка исправности запорно - регулирующей арматуры	2 раза в год	2 часа		
6	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	по мере необходимости	4 часа		
7	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений, тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	2 раза в год	3 часа		
8	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	1 раз в неделю	1 час		
9	Промывка системы отопления дома	1 раз в год	3 дня		
10	Регулировка и наладка системы отопления дома	1 раз в год	2 дня		

Работы по обслуживанию общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

1	Осмотр и контроль исправности приборов учета	1 раз в месяц	1 час		
2	Техническое обслуживание (очистка и промывка, уплотнение соединений, сдача по акту энергоснабжающей организации)	1 раз в год	5 дней		
3	Проверка приборов учета	в соответствии с паспортом	согласно графика специализированной организации		
4	Снятие показаний, оформление отчета и передача сведений в энергоснабжающую организацию	1 раз в месяц	в течении 5 дней		

Техническое обслуживание, страхование и освидетельствование лифтов

1	Техническое обслуживание лифтов	при ежедневной круглосуточной эксплуатации лифтов	специализированной организации		
2	Освидетельствование лифтов	1 раз в год	согласно графика специализированной организации		
3	Страхование лифтов	1 раз в год	по окончании срока страховки		

Прочие работы по техническому обслуживанию, не входящие в цену на управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества.

1	Техническое обслуживание антенны	круглосуточно	специализированной организации		
---	----------------------------------	---------------	--------------------------------	--	--

2	Техническое обслуживание домофонов	круглосуточно	специализированной организации		
---	------------------------------------	---------------	--------------------------------	--	--

Директор

М.П.



Т.В. Сухорукова

Приложение № 3  
к договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_ от «01» 09 2015 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
Снятие показаний общедомовых приборов учета	ежемесячно
Ведение лицевых счетов граждан по оплате за ЖКУ	в течение года
Паспортный учет граждан	в течение года
Диспетчерское обслуживание	в течение года
Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491	в течение года
Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	в течение года
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	в течение года
в том числе:	
Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ)	в течение года
Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности	в течение года
Уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания по инициативе управляющей организации, в том числе:	в течение года
Обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании	в течение года
Подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания	в течение года
Определение места для проведения собрания, регистрация участников собрания	в течение года
Документальное оформление решений, принятых собранием	в течение года
Доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании	в течение года
Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ	в течение года
в том числе:	
Определение способа оказания услуг и выполнения работ	в течение года

Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ	в течение года
Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	в течение года
Заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации)	в течение года
Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме	в течение года
Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества	в течение года
Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	в течение года
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	в течение года
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги в том числе:	в течение года
Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	в течение года
Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме	в течение года
Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида	в течение года
Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	в течение года
Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом	Один раз в года. Дополнительно за 6 месяцев и по запросу совета дома информацию не чаще 1 раза в квартал.
Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в срок установленный законодательством	в течение года
Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме (совет дома) в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.	в течение года
Организация аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию	в течение года



Т.В. Сухорукова

Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_ от «11» 09 20 16 г.

**ПРАВИЛА проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории, прилегающей к многоквартирному дому.**

Настоящие Правила (далее по тексту – «Правила») разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от «13» августа 2006 г.

Основные понятия, используемые в Правилах.

Многоквартирный дом (далее по тексту – «МКД») - жилая застройка с объектами социальной инфраструктуры по адресу: Брянская область, г. Брянск, ул. Орловская, д. 29:

ООО «Коммунальная ремонтно-эксплуатационная служба» – Управляющая организация, осуществляющая на основании гражданско-правовых договоров, заключенных с Собственниками помещений на управление МКД, включающее в себя управление, обслуживание и ремонт помещений общего имущества Собственников помещений МКД, а также предоставление Собственникам помещений коммунальных услуг.

1. Общие положения

1.1. Выполнение настоящих Правил является обязательным для:

- Собственников помещений МКД;
- лиц, проживающих совместно с Собственниками квартир МКД;
- арендаторов (нанимателей) помещений в МКД;
- других лиц, находящихся в МКД по приглашению Собственников помещений либо лиц, проживающих совместно с ними, либо арендаторов (нанимателей) помещений;
- лиц, находящихся в МКД на основании гражданско-правовых договоров, заключенных с Собственниками помещений либо арендаторами (нанимателями), и выполняющих предусмотренные такими договорами работы и услуги.

1.2. Собственник, заключивший гражданско-правовой договор с арендатором (нанимателем) принадлежащего ему помещения, либо пригласивший третьих лиц, обязан ознакомить указанных лиц с настоящими Правилами и требовать надлежащего исполнения Правил.

1.3. Собственник помещения несет гражданско-правовую ответственность перед другими Собственниками помещений Жилого комплекса за надлежащее исполнение Правил лицами, проживающими совместно с ним, арендаторами (нанимателями) принадлежащего ему помещения, другими лицами, находящимися на территории МКД по приглашению Собственника.

1.4. Проживание Собственника помещения в другом месте, а также передача права пользования помещением (квартирой) третьим лицам не освобождают его от обязанностей, налагаемых действующим законодательством РФ и данными Правилами.

2. Права и обязанности

Собственников помещений МКД, а также лиц, проживающих совместно с Собственниками помещений, арендаторов (нанимателей) помещений

2.1. Лица, проживающие совместно с Собственником помещения, пользуются всеми полагающимися ему правами, и при этом обязаны выполнять предусмотренные настоящими Правилами требования.

Наниматели (арендаторы) помещений МКД обязаны выполнять все установленные Правилами требования по эксплуатации помещений и вправе реализовать права пользователей помещений с учетом ограничений, прямо установленных настоящими Правилами.

2.2. Собственники помещений имеют право:

2.2.1. Владеть, пользоваться и в установленных действующим законодательством РФ пределах распоряжаться общим имуществом Собственников помещений МКД.

2.2.2. Участвовать в управлении МКД.

2.2.3. Вносить предложения по улучшению использования и обеспечению сохранности общего имущества МКД.

2.2.4. Предоставлять во владение и (или) пользование принадлежащие им на праве собственности помещения третьим лицам на основании договоров найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическим лицам - на основании договоров аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.2.5. Оказывать посильное содействие в ликвидации последствий аварийных и чрезвычайных ситуаций на территории МКД, участвовать в мероприятиях по их предупреждению.

2.3. Собственники помещений обязаны:

2.3.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома. Доля обязательных расходов Собственника на содержание общего имущества Многоквартирного дома определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме и пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника.

2.3.2. Своевременно оплачивать коммунальные услуги, нести расходы по содержанию и ремонту принадлежащих Собственникам помещений.

2.3.3. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт принадлежащих им помещений. При проведении ремонтных работ руководствоваться положениями Раздела 5 настоящих Правил.

2.3.4. При эксплуатации помещений соблюдать правила пожарной безопасности:

- не производить загромождения (захламления) коридоров, проходов, запасных выходов, лестниц и др. помещений Многоквартирного дома;

- не демонтировать и не повреждать элементы пожарной сигнализации (пожарные датчики, ручные извещатели) в помещениях Собственников и в помещениях общего пользования;

- выполнять требования, указанные в Разделе 6 Правил.

2.3.5. Соблюдать правила техники безопасности при эксплуатации находящегося в личной собственности имущества, не допускать нарушения требований экологической безопасности.

2.3.6. Допускать представителей Службы эксплуатации и привлеченных Службой эксплуатации организаций, имеющих право на работу с приборами учета потребления электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и слаботочных сетей для устранения возникших аварий, а также для осмотра инженерного, санитарно-технического и иного оборудования, установленного в помещении.

2.3.7. При обнаружении неисправностей установленного в помещениях инженерного, санитарно-технического, электротехнического и другого оборудования либо возникновении аварий незамедлительно сообщить об этом в Управляющую организацию, в управлении которой находится МКД, а при необходимости, в аварийную службу муниципального образования (скорую помощь, пожарную службу).

2.3.8. Соблюдать правила пользования водопроводом и системой водоотведения, а также не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборное оборудование.

2.3.9. Соблюдать правила по надлежащему санитарно-гигиеническому содержанию помещения.

2.3.10. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома.

2.3.11. Склаживать бытовой мусор на специально оборудованных площадках в контейнерах, предназначенных для сбора бытового мусора. Не складывать мусор в местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома.

2.3.12. Строительный мусор и отходы, образовавшиеся в результате проведения ремонтных работ в помещении, складывать исключительно в контейнерах, заказанных Собственником за собственный счет. За собственный счет вывезти заполненные строительным мусором контейнеры с территории МКД с целью недопущения нарушения действующих санитарных требований и норм.

2.3.13. Производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел за пределами Жилого комплекса.

2.3.14. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье жителей Жилого комплекса и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов не провозить указанные вещества и материалы на территорию МКД, а в случае несанкционированного провоза другими Собственниками помещений (если об этом стало известно) сообщать об имевших место нарушениях в Управляющую организацию и органы внутренних дел.

2.3.15. При необходимости оказывать содействие в проведении аварийно-спасательных и других неотложных работ на территории МКД, если это не угрожает жизни и здоровью Собственника и иных лиц.

2.3.16. Для сохранения единого архитектурного облика Жилого комплекса не производить без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Жилого комплекса.

2.3.17. Бережно относиться к объектам благоустройства Жилого комплекса, зеленым насаждениям, малым архитектурным формам, уличным и придомовым осветительным устройствам и иному общему имуществу.

2.3.18. При предполагаемом отсутствии в помещении (квартире) более 15 (Пятнадцати) календарных дней сообщать в Управляющую организацию номера телефонов близких родственников или знакомых, с которыми можно связаться при возникновении аварийной ситуации в помещении Собственника, а также предпринять меры по предотвращению возникновения аварийных и внештатных ситуаций в помещении:

- перекрыть запорную арматуру, минимально удаленную от стояков горячего и холодного водоснабжения;
- отключить защитные автоматы в электрощите (кроме автомата, питающего системы безопасности и видеонаблюдения);
- плотно закрыть окна и двери в помещении.

2.4. Собственникам помещений, проживающим совместно с ними лицам, а также арендаторам, нанимателям помещений, запрещается:

- 2.4.1. Использовать жилые помещения для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) либо в производственных целях.
- 2.4.2. Производить строительные и отделочные работы в помещениях с нарушениями положений, установленных Разделом 5 настоящих Правил.
- 2.4.3. Переоборудовать инженерные сети, расположенные в помещениях, без предварительного согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.
- 2.4.4. Устанавливать, подключать и использовать в помещении электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям по безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 2.4.5. Хранить в помещениях бензин, автомасла, химические реактивы, ядохимикаты, отравляющие вещества и другие агрессивные и воспламеняющиеся жидкости; использовать для их утилизации канализационные системы, общие помещения дома, мусоросборные контейнеры и территорию МКД.
- 2.4.6. Выбрасывать ядовитые и сильно пахнущие химические вещества на территории Жилого комплекса. Осуществлять сброс мусора, бытовых и строительных отходов в систему водоотведения.
- 2.4.7. Вырубать деревья, кустарники на территории МКД, повреждать газоны, цветники и клумбы.
- 2.4.8. Нарушать установленный действующим законодательством РФ порядок организации собраний, митингов, демонстраций, шествий и пикетирований на территории МКД.
- 2.4.9. Нарушать, установленные административным законодательством РФ требования о запрете появления в общественных местах МКД в состоянии опьянения, оскорбляющем человеческое достоинство и общественную нравственность

### 3. Порядок проезда транспортных средств и его парковки на территории МКД.

- 3.1. Дороги на территории Жилого комплекса предназначены преимущественно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории МКД грузового и специальной тяжелой техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.
- 3.2. Въезд и нахождение на территории МКД грузовых машин для перевозки имущества жителей Жилого комплекса, а также для обеспечения ремонтно-строительных работ, возможен по согласованию с Управляющей компанией.
- 3.3. Водители, паркующие автомобили на территории МКД, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда специального транспорта. Запрещается парковка машин на дорогах, пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.
- 3.4. Водители обязаны соблюдать на территории МКД скоростной режим: не более 5 км/час.

### 4. Порядок доступа в помещения Собственников

- 4.1. Доступ в помещение Собственника осуществляется только с его личного согласия.
- 4.2. В случае возникновения необходимости в проверке состояния (ремонта или замены) инженерного и иного оборудования, установленного в помещении Собственника, доступ в принадлежащее ему помещение представителями Управляющей организации производится с его согласия либо на основании разрешения лиц, проживающих с ним совместно, либо на основании разрешения нанимателя (арендатора) помещения.
- 4.3. При чрезвычайных обстоятельствах (авариях, пожарах, затоплениях), создающих угрозу жизни и здоровью иных Собственников помещений МКД, третьим лицам, а также создающих угрозу повреждения

общего имущества МКД и третьих лиц, доступ в помещение Собственника может быть произведен без предварительного с ним согласования в установленном законодательством порядке, но с обязательным последующим уведомлением Собственника о причинах прохода в принадлежащее ему помещение.

#### 5. Правила проведения ремонтных работ в помещениях Собственников

5.1. Собственник помещения имеет право производить ремонтные работы в принадлежащем ему помещении после подписания Акта приема-передачи помещения и договора управления многоквартирным домом.

5.2. При производстве в помещении строительных работ, включающих в себя его переустройство и (или) перепланировку, а именно:

- установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения в технический паспорт помещения;

- изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения, Собственник обязан:

5.2.1. Выполнить требования действующего законодательства по предварительному согласованию переустройства (перепланировки) помещения в органе местного самоуправления (п.1 ст. 26 Жилищного кодекса РФ), а также согласование проекта переустройства (перепланировки) помещения с Управляющей организацией.

5.2.2. Назначить ответственного представителя строительной организации (имеющей допуск к проведению соответствующих видов строительных работ), привлеченной для проведения ремонтных работ, направив соответствующее заявление в Управляющую организацию. Ознакомить ответственного представителя строительной организации с техническими условиями.

5.3. Завершение строительных работ, включающих переустройство и (или) перепланировку помещения, должно быть подтверждено актом приемочной комиссии, оформленным в установленном порядке.

5.4. При производстве строительных и отделочных работ Собственник обязан соблюдать время производства шумовых работ:

- в будние дни с 9 00 до 18 00 с перерывом с 13 00 до 15 00;

- в выходные и праздничные дни с 12 00 до 18 00 с перерывом с 13 00 до 15 00.

5.5. При проведении строительных (ремонтных) работ в помещениях Собственникам запрещается:

- осуществлять переустройство и (или) перепланировку помещения самовольно, т.е. без согласования органа местного самоуправления, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки;

- складировать стройматериалы (в т.ч., песок, гравий, щебень, грунт), инструменты и мусор в местах общего пользования Многоквартирного дома. Складирование строительного мусора должно производиться в помещении Собственника до момента его вывоза с территории МКД;

- использовать при проведении ремонтных работ строительную технику (трактора, компрессоры, автокраны и т.п.);

- производить работы в ночное время (с 23.00 до 8.00 ч.);

- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

- вести работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям;

- загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;

- использовать лифты в качестве строительных грузоподъемных установок, а также для транспортировки строительных отходов без упаковки;
- устанавливать без предварительного согласования с местным органом самоуправления и Управляющей организацией кондиционеры на фасадах домов, антенны на кровле зданий способного изменить архитектурный облик МКД.
- производить без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке замену окон и балконного остекления.

5.6. В случае невыполнения Собственником порядка проведения строительных работ в помещении, предусмотренного Правилами, Собственник несет предусмотренную действующим законодательством РФ ответственность.

5.7. Собственнику помещения с целью обеспечения имущественных интересов третьих лиц рекомендуется на период проведения ремонтных работ заключить договор страхования его гражданско-правовой ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, а также общему имуществу Собственников помещений МКД.

5.8. Собственники помещений несут установленную законодательством РФ ответственность за нарушение привлеченными ими для ремонтных работ лицами установленного паспортного режима, а также ответственность за действия указанных лиц во время их нахождения на территории МКД.

6. Правила пожарной безопасности на территории МКД.

6.1. Собственники помещений, лица, проживающие совместно с Собственниками помещений, арендаторы и наниматели помещений обязаны:

- соблюдать действующее законодательство РФ в области пожарной безопасности, требования пожарной безопасности, в том числе инструкции по действиям жителей Жилого комплекса и обслуживающего Жилой комплекс персонала в случае возникновения пожара;

- незамедлительно уведомлять пожарную службу и Службу эксплуатации Жилого комплекса о возникновении пожаров в помещениях, принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;

- иметь в помещениях первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности;

- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверку принадлежащих им помещений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

6.2. На территории МКД не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

6.3. Собственники помещений обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрообогревательных приборов.

6.4. Собственники помещений обязаны не допускать загромождения запасных выходов из Многоквартирных домов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6.5. Собственники помещений обязаны выполнять меры предосторожности при проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

7. Правила содержания домашних животных в помещениях Жилого комплекса

7.1. Правила содержания домашних животных на территории Жилого комплекса разработаны в соответствии с Законом Российской Федерации от 14.05.2003 г. № 4979-1 «О ветеринарии» (в ред. от 21.07.2007 г.), санитарными и ветеринарными правилами в Российской Федерации.

7.2. Граждане - владельцы домашних животных обязаны обеспечивать их кормами и водой, безопасными для здоровья животных и окружающей природной среды, соответствующими ветеринарно-санитарным требованиям и нормам.

7.3. Владельцы животных обязаны вакцинировать принадлежащих им домашних животных против бешенства и других заболеваний.

7.4. Помещения, используемые для содержания домашних животных, должны соответствовать ветеринарным и санитарным требованиям.

7.5. Не допускается содержание животных в местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома.

7.6. Не допускается оборудование помещений под приюты для бездомных животных.

7.7. В случае заболевания либо подозрении на заболевание домашнего животного инфекционным заболеванием владелец животного обязан немедленно обратиться к ветеринарному врачу и неукоснительно соблюдать его рекомендации по лечению животного.

7.8. Владельцы домашних животных обязаны обеспечить такое поведение животного, которое не причиняло бы беспокойства и не представляло опасности для окружающих.

7.9. Мероприятия с привлечением большого количества животных (выставки, шоу, соревнования) производятся с письменного разрешения органов Госветнадзора, на специально отведенных для этого площадках, расположенных на территории МКД.

7.10. Выгул домашних животных разрешен в строго отведенных местах, огражденных и обозначенных специальными табличками.

7.11. В местах общего пользования Собственников помещений МКД собаки должны находиться в присутствии владельца, на поводке и в наморднике. Без поводка и намордника собаки могут находиться только в разрешенных для свободного выгула местах.

7.12. Запрещается выгул животных в местах, имеющих запретительные знаки Госветнадзора, а также на детских площадках, территориях детских дошкольных и учебных заведений, учреждений здравоохранения, на территории МКД.

7.13. В случае дефекации животных в подъездах, на газонах, клумбах, асфальтированных и мощеных покрытиях, на площадке для выгула собак, детских площадках, и других общественных местах на территории МКД сопровождающее лицо обязано очистить поверхность от экскрементов животного и перенести экскременты в ближайший установленный для этих целей контейнер.

7.14. При гибели животного владелец обязан обеспечить вывоз и кремацию за собственный счет. Захоронение домашнего животного на территории Жилого комплекса запрещается.

7.15. Умертвить принадлежащее Собственнику домашнее животное по ветеринарным показаниям имеет право только лицензированный ветеринарный врач. Исключение из данного правила составляют действия в чрезвычайных ситуациях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.16. Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

8. Ответственность Собственников помещений

8.1. Нарушение Собственниками настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования Собственников помещений МКД, правил эксплуатации помещений, установленного в них инженерного и иного оборудования, а также бесхозяйственное содержание имущества, самовольное переоборудование и перепланировка помещений, использование помещений не по назначению, нарушение конструктивных элементов и конструкций МКД, объектов благоустройства, правил содержания домашних животных, влечет привлечение Собственников помещений к ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Управляющая организация

ООО «Коммунальная ремонтно-эксплуатационная служба»»

Директор



Т.В. Сухорукова

к договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_ от « 01 » 09 20 15 г.

## Размер штрафных санкций за неисполнение договорных обязательств

№ п/п	Нарушение	Штраф (руб.)
<b>Ответственность за неисполнение договорных обязательств Собственником</b>		
1	Нарушение чистоты и порядка в местах общественного пользования, массового посещения и отдыха:	
1.1.	Нарушение чистоты и порядка в местах общественного пользования, массового посещения и отдыха на территории МКД влечет наложение штрафа	1000
1.2.	Сброс мусора вне отведенных и не оборудованных для этой цели мест на территории МКД, в том числе из транспортных средств во время их остановки, стоянки или движения, а также сжигание мусора.	500
1.3.	Сжигание листвы, травы, тополиного пуха, частей деревьев и кустарников, других остатков растительности в местах общественного пользования	500
2.	Загрязнение территории, связанное с эксплуатацией транспортных средств	
2.1.	Загрязнение транспортными средствами территории МКД во время их эксплуатации, стоянки, при перевозке грузов.	300
2.2.	Размещение транспортных средств, на детских и спортивных площадках, тротуарах, пешеходных дорожках, газонах, участках с зелеными насаждениями, а также вне специально отведенных для этих целей мест МКД.	500
3.	Размещение объявлений вне отведенных для этих целей мест	
3.1.	Наружное размещение объявлений, листовок, различных информационных материалов, нанесение надписей и графических изображений вне отведенных для этих целей мест на территории МКД.	300
4.	Создание помех для вывоза мусора и уборки территории	
4.1.	Осуществление действий, бездействие, затрудняющие подъезд специализированных машин к площадкам с контейнерами или бункерами для сбора мусора, создание помех для уборки территории	500
4.2.	Размещение на проезжей части дворовых территорий транспортных средств, препятствующих вывозу мусора.	1500
5.	Повреждение или уничтожение зеленых насаждений	

5.1	Повреждение деревьев, кустарников, газонов и цветников на землях, не входящих в лесной фонд, влечет наложение штрафа за каждое поврежденное дерево, куст, газон, цветник.	300
5.2	Самовольная вырубка деревьев, кустарников на землях, не входящих в лесной фонд, влечет наложение штрафа за каждое дерево, куст.	200
5.3	Уничтожение газонов и цветников.	300
6.	Выгул животных с нарушением установленных правил	
6.1	Выгул собак на территории поселений без поводка и намордника, кроме мест, специально отведенных этих целей, а также огражденных территорий, имеющих соответствующие информационные таблички в местах нахождения проходов в ограждениях	200
7.	Нарушение правил производства ремонтных работ	
7.1.	Производство строительных и отделочных работ с нарушением установленного графика производства шумовых работ.	500
7.2.	Складирование и временное размещение строительного мусора, строительных материалов, мебели, бытовой техники, спортивного инвентаря и др. в местах общего пользования и на путях эвакуации.	500
7.3.	Размещение на фасадах домов внешних блоков кондиционеров, антенн спутникового телевидения и прочего оборудования без согласования.	800+ расходы по демонтажу

2. Перечень нарушений, указанный в п. 1 настоящего Приложения не является исчерпывающим. В случае установления Управляющей организацией или Собственниками нарушения со стороны других Собственников, не указанного в п. 1 настоящего Приложения, Управляющая организация вправе привлечь должностное лицо для составления протокола об административном правонарушении Собственника.

3. Нарушения, указанные в п. 1 настоящего Приложения, рассматриваются Сторонами как гражданско-правовая ответственность Собственника за ненадлежащее исполнение им договорных обязательств по Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_ от \_\_\_\_ г.

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

5. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом № \_\_\_ от \_\_\_\_ г.

Управляющая организация

ООО «Коммунальная ремонтно-эксплуатационная служба»

Директор **Т.В. Сухорукова**

М.П.



к договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_ от «01» 09 2015 г.

**АКТ разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования  
между Собственником помещения и Управляющей компанией**

1. Точкой разграничения общего имущества в Многоквартирном доме от собственности владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

2. В соответствии с договором управления устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.1. По системе электроснабжения: все электрооборудование от индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии обслуживает Собственник помещения.

2.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания, все остальное оборудование – Собственник помещения.

2.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения из помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая компания, остальное оборудование – Собственник помещения.

2.4. По индивидуальным приборам учета, используемым для определения объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов Собственником: установка и замена пришедших в негодность приборов, а так же установка и замена приборов на приборы улучшенной модели производится за счет Собственника помещения.

2.5. Система отопления многоквартирного дома обслуживается Управляющей компанией (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

Управляющая организация

**ООО «Коммунальная ремонтно-эксплуатационная служба»»**

Директор

Т.В. Сухорукова

М.П.



№ \_\_\_\_\_ от «04» 09 2015 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ,  
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
г. Брянск, ул. Орловская, дом 29**

1. Электроснабжение	предоставляется
2. Центральное отопление	предоставляется
3. Центральное холодное водоснабжение	предоставляется
4. Центральное горячее водоснабжение	предоставляется
5. Водоотведение	предоставляется
6. Газоснабжение	не предоставляется

Управляющая организация

ООО «Коммунальная ремонтно-эксплуатационная служба»»

Директор

М.П.



Т.В. Сухорукова