

к договору управления

многоквартирным домом
по адресу: г.п. Советская, 74
№ _____ от «1-го» 02 20 18 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ОБСЛУЖИВАЕМОГО УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, отражающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (в том числе крышная котельная), земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (общее имущество многоквартирного дома), крыши.

В состав общего имущества входят внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры в местах общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.

В состав общего имущества входят внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических устройств, систем дымоудаления, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутридомовая инженерная система газоснабжения.

Данный перечень объектов, входящих в состав общего имущества собственников многоквартирного дома, является примерным.

Управляющей компании

ООО «Коммунальная ремонтно-эксплуатационная служба»

Директор ООО «КРЭС»

М.П.



Сухорукова Т.В.

Собственники помещений, поставившие свои подписи в приложениях № 9 «Реестр собственников жилых помещений» и № 10 «Реестр собственников нежилых помещений» к настоящему договору

Приложение № 2

к договору управления

многоквартирным домом

по адресу: ул. Обер-Скит 74

№ _____ от «12» 02 2019 г.

**ПЛАНИРУЕМЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания
несущих конструкций многоквартирного дома**

1. Работы, выполняемые в отношении фундамента:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в многоквартирном доме с подвалом:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них
Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы по первому разделу могут осуществляться привлекаемыми подрядными организациями.

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания
оборудования и систем инженерно-технического обеспечения,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Могут осуществляться привлекаемыми подрядными организациями.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Могут осуществляться привлекаемыми подрядными организациями.

16. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от

постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Могут осуществляться привлекаемыми подрядными организациями.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Могут осуществляться привлекаемыми подрядными организациями.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

Могут осуществляться привлекаемыми подрядными организациями.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования;

страхование лифтов.

Осуществляется привлекаемыми подрядными организациями.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества
в многоквартирном доме

20. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

Могут осуществляться привлекаемыми подрядными организациями.

21. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевывавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

Могут осуществляться привлекаемыми подрядными организациями.

22. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

Могут осуществляться привлекаемыми подрядными организациями.

23. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

Вывоз твердых бытовых отходов привлекаемыми специализированными организациями

24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения. Могут осуществляться привлекаемыми подрядными организациями.

25. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. Могут осуществляться привлекаемыми подрядными организациями.

26. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома. Могут осуществляться привлекаемыми подрядными организациями.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;
ж) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

Управляющая компания

ООО «Коммунальная ремонтно-эксплуатационная служба»

Директор ООО «КРЭС»

М.П.



Сухорукова Т.В.

Собственники помещений, поставившие свои подписи в приложениях № 9 «Реестр собственников жилых помещений» и № 10 «Реестр собственников нежилых помещений» к настоящему договору

к договору управления

многоквартирным домом

по адресу: ул. Советская, 74

№ _____ от «12» 02.11 2020 г.

ПРАВИЛА проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки транспорта на территории многоквартирного дома.

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. Советская, д. № 74:

ООО «Коммунальная ремонтно-эксплуатационная служба» – Управляющая компания, 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, складировать 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 компанию 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 компанию 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 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 загораживать 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 компании 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 компанию. 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, исключаящих 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 электробытовых 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 компания

ООО «Коммунальная ремонтно-эксплуатационная служба»

Директор ООО «КРЭС»

М.П.



Сухорукова Т.В.

Собственники помещений, поставившие свои подписи в приложениях № 9 «Реестр собственников жилых помещений» и № 10 «Реестр собственников нежилых помещений» к настоящему договору

Приложение № 4

к договору управления

многоквартирным домом

по адресу: ул. Советская, 74

№ _____ от 12 02 20 18 г.

Размер штрафных санкций за неисполнение договорных обязательств

№ п/п	Нарушение	Штраф (руб.)
Ответственность за неисполнение договорных обязательств Собственником		
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	500
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 компанией или Собственниками нарушения со стороны других Собственников, неуказанного 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 12.02.18 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 12.02.18 г.

Управляющая компания

Директор ООО «КРЭС»

М.П.



Сухорукова Т.В.

Собственники помещений, поставившие свои подписи в приложениях № 9 «Реестр собственников жилых помещений» и № 10 «Реестр собственников нежилых помещений» к настоящему договору

Приложение № 5

к договору управления

многоквартирным домом

по адресу: ул. Водопольная, 44

№ _____ от «14» 02 20 18 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 системе центрального отопления: до ответвления от стояков внутри помещения собственника к обогревающим элементам до запорного устройства или до первого сварного шва обслуживает Управляющая компания, все остальное оборудование – Собственник помещения.

2.5. 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.

Управляющая компания

Директор ООО «КРЭС»

М.П.



Сухорукова Т.В.

Собственники помещений, поставившие свои подписи в приложениях № 9 «Реестр собственников жилых помещений» и № 10 «Реестр собственников нежилых помещений» к настоящему договору

Приложение № 6

к договору управления

многоквартирным домом

по адресу: ул. Советская 74

№ _____ от «12» 02 2018 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:
г. Брянск, ул. Советская, дом 74**

1. Электроснабжение сетевое	предоставляется
2. Отопление (от крышной котельной)	предоставляется
3. Центральное холодное водоснабжение (центральное)	предоставляется
4. Горячее водоснабжение (от крышной котельной)	предоставляется
5. Водоотведение (центральное)	предоставляется
6. Газ (центральное)	предоставляется

Управляющая компания

Директор ООО «КРЭС»

М.П.



Сухорукова Т.В.

Собственники помещений, поставившие свои подписи в приложениях № 9 «Реестр собственников жилых помещений» и № 10 «Реестр собственников нежилых помещений» к настоящему договору

Приложение № 7
к договору управления многоквартирным
домом

по адресу: ул. Советская, дом 74

№ _____ от «12» 02 2018 г.

Планируемые цены: на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества; содержание и обслуживание крышной котельной; коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Советская, 74 на 2018 год с последующей ежегодной индексацией с учетом индекса дефлятора для платных услуг в сфере ЖКХ.

Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Годовая стоимость услуг (работ)	Ст-ть 1 м2 всего в месяц (руб.)
1	2	3	4
Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома		256691	3,30
<u>Теплый период</u>			
Подметание территории с усовершенствованным покрытием (м2) II класс	5 раз в неделю		
Без покрытия (м2) II класс	1 раз в двое суток		
Уборка газонов от случайного мусора (м2)	1 раз в двое суток		
Очистка урн от мусора	5 раз в неделю		
Промывка урн в ручную	2 раз в месяц		
уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома (м2)	5 раз в неделю		
Стрижка газонов	3 раза в летний период		
<u>Холодный период</u>			
Посыпка территории пескосольной смесью во время гололеда (м2) II кл.	2 раза в сутки во время гололеда		
Подметание свежесыпавшего снега до 2 см. (м2) II кл.	5 раз в неделю		
Подметание свежесыпавшего снега во время снегопада до 2 см. (м2) II кл.	через 2 часа во время снегопада		

Очистка территорий с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега. (м2) II кл.	5 раз в неделю		
Очистка территорий от наледи без предварительной обработки 2 класс (м2)	1 раз в 2 суток		
Перекидывание снега и скола на газоны	по необходимости		
Очистка урн от мусора (м2)	5 раз в неделю		
уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома (м2)	5 раз в неделю		
Уборка территории механическим способом	по мере необходимости		
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		256691	3,30
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в неделю		
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю		
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	3 раз в неделю		
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц		
мытьё пола кабины лифта	5 раза в неделю		
Мытье стен и дверей кабины лифта	2 раз в месяц		
Мытье коридоров	1 раза в неделю		
Мытье окон (м2)	2 раз в год		
Обметание пыли с потолков	1 раз в год		
мытьё дверей с остеклением	1 раз в год		
влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в год		
влажная протирка перил	1 раз в год		
влажная протирка шкафов для электрощитков	1 раз в год		
Услуги специализированных организаций		886751	11,40

Работы по обеспечению вывоза КГМ (ТБО)	по мере накопления (ежедневно)	93342	1,2
Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме	круглосуточно	188240	2,42
Освидетельствование лифтов	1 раз в год	5445	0,07
Страхование лифтов	1 раз в год	3111	0,04
Содержание и обслуживание крышной котельной	круглосуточно	497825	6,40
Обеспечение устранения аварий на инженерных системах в многоквартирном доме	круглосуточно	37337	0,48
Работы по обслуживанию вентканалов	3 раза в год	23336	0,30
Техническое обслуживание внутридомовых газовой сети	по графику	31892	0,41
Обслуживание наружного газопровода	по графику	6223	0,08
Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		138458	1,78
<i>Проведение частичных осмотров и устранение неисправностей, выполнение работ по замене перегоревших энергосберегающих ламп и ламп накаливания и (или) заявкам собственников</i>	<i>Предупредительные осмотры и устранение неисправностей, выполнение работ по замене перегоревших энергосберегающих ламп и ламп накаливания один раз в месяц и по заявкам собственников</i>		
<i>Выполнение работ по устранению мелких повреждений, неисправностей и нарушений в ходе проведения частичных элементов общего имущества и (или) по заявкам собственников, устранение засоров внутренних и дворовых канализационных трубопроводов</i>	<i>Предупредительные осмотры 1 раз в неделю и по заявкам собственников</i>		
Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций) многоквартирных домов		54450	0,70

восстановление запорных устройств на подвалах, чердаках, технических помещений, смена остекления в дверях, ремонт дверного полотна, замена пружин и шпингалетов,	Предупредительные осмотры 1 раз в неделю и по заявкам собственников		
Работы по содержанию и обслуживанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		186684	2,40
Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в МОП.	2 раза в год		
Планово предупредительные работы системы электроснабжения (ремонт щитков)	2 раза в год		
Ревизия крана, вентиля	1 раз в год		
Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1 раз в год		
Осмотр системы центрального отопления	1 раз в год		
Осмотр системы центрального отопления. Устройства в чердаках и подвальных помещениях	1 раз в год		
Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год		
Опресовка (рабочая проверка) системы отопления	1 раз в год		
Работы по содержанию и обслуживанию конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций) многоквартирных домов		46671	0,60
Осмотр всех элементов рулонной кровли	2 раза в год		
Очистка кровли от мусора	2 раза в год		
Осмотр территории вокруг здания и фундаментов	2 раза в год		

Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	2 раза в год		
Осмотр внутренней и наружной и облицовки стен	2 раза в год		
Осмотр заполнения дверей и оконных проемов	2 раза в год		
Осмотр железобетонных перекрытий	2 раза в год		
Управление		272248	3,500
ВСЕГО:		2098644	26,98
Приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме	с учетом нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, отведение сточных вод, электрическая энергия), используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (если иное не предусмотрено общим собранием собственниками общего имущества), из расчета тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы, действующие в каждом расчетном периоде.		

Примечание: цена по управлению, содержанию и обслуживанию общего имущества за 1 м2 для нежилых помещений складывается без учета затрат по лифтовому оборудованию

Управляющая компания

ООО «Коммунальная ремонтно-эксплуатационная служба»

Директор ООО «КРЭС» _____ Сухорукова Т.В.

М.П.



Собственники помещений, поставившие свои подписи в приложении № 9 «Реестр собственников помещений» к настоящему договору

Приложение № 8

к договору управления

многоквартирным домом

по адресу: ул. Советская, дом № 74

№ _____ от «12» 02 2018 г.

Форма финансового отчета Управляющей компании

Раздел I Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	
2	Год постройки дома	
3	Количество этажей	
4	Количество подъездов	
5	Количество квартир	
6	Количество мусорокамер	
7	Площадь жилых помещений	
8	Площадь нежилых помещений	
9	Уборочная площадь лестниц и общих коридоров	
10	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, технические подвалы)	
11	Площадь земельного участка	
12	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

Раздел III. Сведения о предоставленных коммунальных ресурсах и прочих жилищных услугах и их стоимости.

№ п/п	Наименование работы, услуги	Начислено к оплате населению, руб.	Поступило от населения, руб.
1	Отопление и ГВС (газ)		
2	Электроэнергия		
3	Холодное водоснабжение		
4	Водоотведение		
5	Утилизация		
	ИТОГО:		

IV. Стоимость содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в 20__ году:
 _____ руб./кв.м.

V. Сведения по раздельному учету доходов и расходов за период с _____ 20__ г. – по _____ 20__ г.

АВАНСОВЫЕ ПЛАТЕЖИ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ НА НАЧАЛО ПЕРИОДА	
ПЕРЕХОДЯЩИЕ ОСТАТКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА НАЧАЛО ПЕРИОДА	
ЗАДОЛЖНОСТЬ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ НА	

НАЧАЛО ПЕРИОДА	
НАЧИСЛЕНО ВСЕГО:	
Начислено по статье «содержание и текущий ремонт»:	
ОПЛАЧЕНО ВСЕГО:	
в том числе от собственников жилых помещений (нанимателей)	
в том числе от использования общего имущества	
в том числе прочие поступления	
РАСХОДЫ ВСЕГО за услуги по содержанию и текущему ремонту:	
в том числе по содержанию дома:	
-работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	
-работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
- работы по договорам подряда	
в том числе по текущему ремонту:	
-работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций), ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведение, отопление, электроснабжение) многоквартирных домов	
- работы по договорам подряда	
в том числе специализированные организации:	
-обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	
-работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	
-работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме	
-работы по содержанию и ремонту пожарной сигнализации и дымоудаления	
в том числе выпуск квитанций, сбор платежей с населения, доставка квитанций	
в том числе за услугу управления	
ПЕРЕХОДЯЩИЕ ОСТАТКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА КОНЕЦ ПЕРИОДА	
ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ НА КОНЕЦ ПЕРИОДА	

Управляющая компания
Директор ООО «КРЭС»

М.П.



Сухорукова Т.В.

Собственники помещений, поставившие свои подписи в приложении № 9 «Реестр собственников помещений» к настоящему договору