

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Лабинск

«__» _____ 2013 года

(ф.и.о. собственника, полномочный представитель собственника)

Являющийся собственником помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, г. Лабинск, ул. _____ дом № _____ кв. № _____, общ. площадь _____ м.кв., именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени и на основании свидетельства о регистрации права собственности _____, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Лабинская жилищно-эксплуатационная компания» именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Оленич Николая Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

Для целей настоящего договора нижеуказанные термины и определения имеют следующее значение:

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме.

1.2. Управляющий - организация, осуществляющая в соответствии с жилищным законодательством управление многоквартирным домом.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющий и Собственники на договорной основе возлагают обязательства по выполнению работ/услуг, направленных на содержание и ремонт общего имущества дома.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений 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, коридоры, технические этаж, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Платежный документ (ПД) - счет-квитанция на оплату услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади занимаемого им помещения.

1.7. Члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.8. Иное лицо (наниматель, арендатор) имеет право пользоваться жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения и несет полную ответственность за содержание и ремонт общего имущества согласно Правилам содержания общего имущества.

1.9. Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющий.

1.10. Капитальный ремонт общего имущества: комплексный капитальный ремонт, охватывающий все здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняется физический и моральный износ; выборочный капитальный ремонт, охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или оборудования, при котором устраняется физический износ.

1.11. Текущий ремонт общего имущества - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий в целях устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему договору Управляющий в течение установленного настоящим договором срока за плату обязуется осуществлять организацию оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. При исполнении принятых на себя обязательств Управляющий выступает в качестве лица, действующего в интересах Собственников от их имени и за счет Собственников, уведомляя третьих лиц о своих полномочиях и их основаниях. При этом Управляющий самостоятельно заключает с третьими лицами сделки, предметом которых является оказание услуг (выполнение работ) по содержанию общего имущества дома, текущему и капитальному ремонту, приобретению необходимых для содержания, обслуживания и ремонта дома товарно-материальных ценностей, действуя от своего имени.

2.3. Состав общего имущества жилого дома в настоящем договоре определяется в соответствии с действующим жилищным законодательством

2.4. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 1. может быть изменен решением общего собрания собственников с учетом и обязательным предложением Управляющего.

2.5. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Организовать работы в порядке и объеме, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору.

3.1.2. Проводить текущий ремонт общего имущества Собственников жилого дома в порядке и на условиях настоящего Договора.

3.1.3. Обеспечить оперативное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности инженерных сетей.

3.1.4. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- > ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- > осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с Собственников помещений или пользователей помещений;
- > предоставление сведений для начислений субсидий и льгот по оплате за управление, обслуживание и ремонт общедолевого имущества в соответствии с действующим законодательством РФ;
- > организация контроля и оценки соответствия качества предоставления услуг по критериям, отраженным в договорах;
- > проведение по необходимости комиссионных обследований жилых и нежилых помещений;
- > планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- > прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан;
- > организация и ведение отчетности.

3.1.5. Управляющая организация ежегодно в течении первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления и расходах за предыдущий год. Разногласия разрешаются в добровольном, компромиссном или судебном порядке.

3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. Нести бремя содержания собственного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.2. Ежемесячно вносить плату за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным (ст. 153, 155 ЖК РФ).

3.2.3. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом (председателя домкома, старшего по дому).

3.2.4. Участвовать лично или обеспечить явку доверенного лица на общем собрании Собственников дома.

3.2.5. Обеспечивать доступ Управляющего в помещения (квартиры), в которых расположены элементы общего имущества жилого дома, для проведения неотложных технических, эксплуатационных и ремонтных работ, а также, после предварительного уведомления, для проведения плановых работ. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения отдельных Собственников через уполномоченного представителя (председателя домкома, старшего по дому).

3.2.6. Своевременно сообщать Управляющему обо всех замеченных неисправностях общего имущества, в том числе на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору, лично или через уполномоченного представителя (председателя домкома, старшего по дому) с формированием заявки на ремонт общедолевого имущества.

3.2.7. В установленном порядке согласовывать с Управляющим и иными организациями все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции квартиры.

3.2.8. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества Собственников помещений в доме и придомовой территории (Приложение № 3).

3.2.9. Соблюдать требования законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании), соблюдать нормы пожарной безопасности.

3.2.10. После выполнения работы подрядной организацией-Исполнителем подписать акт приема о выполненных работах, либо предоставить письменный мотивированный отказ. Если в 3-дневный срок со дня предоставления акта о выполненных работах Исполнителем Собственник не подпишет его или не предоставит письменный мотивированный отказ, работа (услуга) считается выполненной надлежащим образом и в полном объеме.

3.2.11. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы, предусмотренной настоящим договором.

3.2.12. При отчуждении жилого помещения информировать нового собственника квартиры об управляющей компании обслуживающей жилой дом **и необходимости заключения договора на управление, обслуживание и текущий ремонт общедолевого имущества.**

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. Управляющий имеет право:

4.1.1. Принимать от Собственника плату за управление, обслуживание и текущий ремонт общедолевого имущества.

4.1.2. Самостоятельно определять Исполнителя (подрядчика) для выполнения работ по содержанию и

текущему ремонту общего имущества жилого дома по перечню работ, указанных в Приложении № 1.

4.1.3. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

4.1.4. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников, предоставить доступ в квартиру, (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства, либо нахождении в момент аварии), ликвидировать аварийную ситуацию собственными силами и всеми возможными средствами, обязать собственника нести расходы.

4.1.5. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества

4.1.6. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении обязать Собственника восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное состояние за счет средств Собственника или нанимателя помещения.

4.1.7. Приобретать оборудование для осуществления своих обязанностей по настоящему договору.

4.1.8. В случае несоблюдения правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, нарушающих права и интересы соседей. Управляющий вправе составлять соответствующие документы (акты, протоколы) с последующим направлением их на рассмотрение в государственные органы.

4.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, законодательством Краснодарского края и актами органов местного самоуправления.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.2.2. Требовать от Управляющего выполнения, принятых на себя по настоящему договору, обязательств.

4.2.3. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании Собственников.

4.2.4. Путем принятия решения на общем собрании выбирать или быть избранным уполномоченным представителем (председателем домкома, старшим по дому).

4.2.5. Инициировать проведение внеочередного общего собрания Собственников.

4.2.6. Осуществлять контроль за сохранностью общего имущества многоквартирного дома.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

5.1. Стороны установили, что размер платы, которую Собственники обязуются вносить для исполнения обязательств по расчетам за полученные услуги (выполненные работы) по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту дома, а также приобретению необходимых ТМЦ, составляет : с 01.01.2013г. по 31.12.13г - 9,14 руб. (НДС не предусмотрен) за 1 м. кв. общей площади занимаемого жилого помещения в месяц , в т.ч. В вознаграждение. Управляющему за исполнение обязательств по настоящему договору устанавливается в размере 2,55 руб. за 1 м. кв. общей площади занимаемого жилого помещения. Разница в сумме 6,59 коп. расходуется на содержание, текущий и заявочный ремонт общего имущества собственников.

5.1.1. По истечении периода, предусмотренного п.5.1, размер платы за содержание, техническое обслуживание, ремонт дома, а также приобретение необходимых ТМЦ определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на каждый последующий год дополнительно, в случае инфляционных процессов в РФ.

5.2. Собственники обязаны вносить, установленные п. 5.1 настоящего Договора, платежи ежемесячно, не позднее 10 числа календарного месяца, следующего за расчетным, в кассу Управляющего наличными деньгами на основании платежного документа или перечислением на расчетный счет согласно счета.

5.3. Доходом Управляющего, в том числе для целей налогообложения, признается фактически полученное им согласно п. 5.1.1 договора вознаграждение.

5.3.1. Денежные средства, уплаченные Собственниками Управляющему согласно п.5.2 договора, поступают в общую собственность всех Собственников и веряются Управляющему, который выступает в качестве хранителя и расходуется на содержание общего имущества Собственников данного дома и на административно хозяйственные расходы.

5.3.2. В случае, если Управляющий при исполнении настоящего договора исполнит обязательства перед третьими лицами - поставщиками товаров (работ, услуг) - за свой счет. Управляющий имеет право на возмещение этих расходов в полном объеме из денежных средств, уплаченных ему Собственниками данного дома согласно п. 5.2 настоящего договора. Полученное таким образом возмещение доходом Управляющего не признается.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Стороны несут гражданско-правовую ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

6.2. При внесении платы с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней определяется существующей учетной ставкой банковского рефинансирования на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

6.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение, если невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.4. Действия Управляющего не являются виновными, если эти действия являются результатом выполнения решения общего собрания Собственников. Управляющий не отвечает за ущерб, возникший в результате действий (без действий) Собственников.

6.5. Управляющий не несет ответственности по устранению брака и недоделки, допущенные строительными компаниями (организациями) при проектировании и (или) строительстве дома.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут:

- > в одностороннем порядке на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома об изменении способа управления многоквартирным домом (ч.3 ст. 161 ЖК РФ) при условии полного расчета Собственника по всем обязательствам, вытекающим из настоящего договора, и с обязательным письменным уведомлением Управляющего о принятом решении не позже, чем за 3 месяца до прекращения договорных отношений;
- > в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 3 месяца до прекращения договорных отношений при урегулировании финансовых вопросов с собственниками.
- > по соглашению сторон;
- > в случае ликвидации Управляющего.

7.2. После расторжения договора техническая документация передается лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового любому Собственнику.

7.3. В случае принятия решения о расторжении договора Управляющий и Собственники обязаны завершить расчеты до фактического прекращения правоотношений по настоящему договору. Остаток средств Собственника на счету Управляющего подлежит возврату Собственнику по решению общего собрания дома на счет нового Управляющего, либо выполнение дополнительных работ по дому.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Внеочередное общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе любого из данных Собственников, а также Управляющим. Собственники помещений, а равно Управляющий, предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания надлежащим образом. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в силу с момента подписания.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров Управляющего с уполномоченным представителем Собственников, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора в соответствии с действующим законодательством, если иное не установлено настоящим договором.

10.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй у Управляющего. В случае утраты договора Управляющий имеет право выдать заверенный дубликат (копию) договора обратившемуся Собственнику за его счет.

10.4. Вопросы, не оговоренные настоящим договором, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- > № 1 - Технический регламент содержания общего имущества жилого дома;
- > № 2 - Акт разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование;
- > № 3 - Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.
- > № 4 - Соглашение о порядке установления и изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Управляющий

ООО «Лабинский ЖЭК»
Краснодарский край
г. Лабинск ул. Красная, 44.
Р/счёт 40702810830290004154
К/счёт 30101810100000000602
БИК 040349602
Краснодарское отделение №8619
ОАО «Сбербанк России»
Подпись

Собственник

Фамилия _____

Имя _____

Отчество _____

подпись

М.П. _____

Н. М. Оленич

управления многоквартирным домом
**ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

1. Уборка общих помещений и придомовой территории:

- очистка придомовой территории и тротуаров от мусора согласно экспликации - ежедневно, за исключением выходных и праздничных дней;
- очистка урн - ежедневно;
- очистка водостоков - по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень);
- посыпка против гололедными составами - по мере необходимости подъездных путей (дворовых), придомовой территории;
- очистка от снега согласно экспликации – при сильном снегопаде - по мере необходимости;
- очистка крыши от наледи - по мере необходимости;
- уборка мусора и грязи с кровли - по мере необходимости.
- механическая уборка проездных путей от снега
- при отсутствии кондиционеров и спутниковых антенн не нести ответственности

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы: (в части обслуживания системы ЦО и ГВС- для многоквартирных жилых домов, имеющих централизованное отопление и горячее водоснабжение)

- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, ЦО, КС - по мере необходимости;
- осмотры систем ХВС, ГВС, ЦО, КС после аварий, ремонтов - по мере необходимости;
- ревизия запорной арматуры, кранов, вентилях – один раз в год;
- опрессовка, испытание системы центрального отопления - один раз в год;
- регулировка системы центрального отопления - по мере необходимости;
- ремонт приборов отопления в местах общего пользования - по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы;
- отключение приборов отопления при их неисправности - по мере необходимости;
- прочистка канализационной системы - по мере необходимости мест общего пользования.

3. Эксплуатация электрического оборудования:

- периодический осмотр и ревизия электросетей - 2 раза в год;
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий - по мере необходимости;
- смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений - 2 раза в год;
- замена перегоревших ламп при входах в подъезд, в подъездах, в подвалах, технических этажах - по мере необходимости;
- проведение профилактических испытаний - 1 раз в год;
- замена неисправных участков электропроводки, вышедших из строя электрических установок узла (выключателей, патронов, светильников) - по мере необходимости;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, электросчетчиков в общедомовых электрощитовых - по мере необходимости.

4. Конструктивные элементы жилого дома:

- периодические осмотры жилого дома - два раза в год;
- восстановление запирающих устройств - по мере необходимости;
- периодические проверки: дымоходов - один раз в год, вентиляции - один раз в год;
- санитарная обработка технических подвалов - по мере необходимости;
- обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств — по мере необходимости;
- остекление оконных дверных заполнений в местах общего пользования - по мере необходимости;
- при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов, ведение журналов - по мере необходимости;
- установка и снятие пружин па входных дверях - по мере необходимости;
- укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапета по мере необходимости;

5. Аварийное обслуживание:

- обеспечение работы аварийно- диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций) - круглосуточно;
- при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации - по мере необходимости;
- устранение течи, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС, СО, КС - по мере обнаружения;
- ремонт (замена) аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ГВС, СО, КС - по мере необходимости.

- ремонт неисправной внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов - по мере необходимости.

Работы, выполняемые по дополнительному соглашению:

1.Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы:

- ремонт, замена санитарно- технических приборов (умывальников, раковин, смесителей, сливных бачков, унитазов. приборов отопления и др.) - по соглашению с собственником;
- замена квартирной разводки холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализации - по соглашению с собственником

2.Эксплуатация электрического оборудования:

- ремонт и/или замена квартирной электропроводки, электроарматуры - по согласованию с собственником;
- ремонт электроплит - по соглашению с собственником;
- замена индивидуальных электросчетчиков - по соглашению с собственником.

3.Благоустройство зданий и прилегающих к ним территорий:

- установка номерных знаков подъездов, этажей, домов, названий улиц - по согласованию с собственником;
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм, урн и ограждений - по согласованию с собственником;
- сезонное выкашивание газонов - по согласованию с собственником;
- декоративная обрезка кустов, деревьев - по согласованию с собственником;
- вырубка аварийных деревьев - по согласованию с собственником.
- вывоз листвы, травы, спил деревьев, дератизация , дезинсекция и дезинфекция технических помещений- по согласованию с собственником

Примечания. Работы включенные в план планово-предупредительного ремонта, проводятся при наступлении срока или при обнаружении неисправности, не согласовываются с собственниками. Работы по дополнительному соглашению общего имущества дома согласовываются со старшим по дому и оплачиваются из фонда эксплуатации данного дома. Ремонт собственного имущества Собственника поводится при наличии возможности Управляющего и за дополнительную плату.

ООО «Лабинский ЖЭК»

Собственник

Директор _____ /Н. М. Оленич /

(ФИО)

м.п.

**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ВНУТРИКВАРТИРНОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ
ОБОРУДОВАНИЕ**

		ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
	Управляющий	Собственник
1.	системы горячего и холодного водоснабжения по отсекающую арматуру, (включая вентиль) указанных отключающих устройств, от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - до первых сварных соединений на стояке, система отопления в местах общего пользования.	системы горячего и холодного водоснабжения после отсекающей арматуры. (включая вентиль).
2.	по строительным конструкциям - наружная поверхность стен помещения (подъезд).	по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения, поверхность и рамы лоджий, балконов, двери входные.
3.	система электроснабжения - до входных соединительных клемм электросчетчика, расположенного на поэтажном щитке.	система электроснабжения - от входных соединительных клемм электросчетчика (включая клеммы), расположенные на поэтажном щитке. Квартирный электросчетчик принадлежит Собственнику на праве личной собственности и не относится к общему имуществу.
4.	система канализации - общие канализационные стояки и лежаки до наружной стороны стены дома, наружные канализационные сети до первого колодца	Система канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире) и отводы от него.
		Примечание. Все вышеперечисленное оборудование принадлежит Собственнику на праве собственности и за его сохранность, надлежащее использование отвечает он лично.
5.	Очистка дымоходов и вентиляционных шахт согласно регламенту.	Очистка дымоходов и вентиляции.

ООО «Лабинский ЖЭК»

Собственник

Директор _____ Н.М.Оленич/
м.п.

(ФИО)

**ПРАВИЛА
пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории**

Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме, приведенные ниже, являются неотъемлемой частью Договора управления и обязательны для руководства и применения сторонами по договору.

1. Общие положения:

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме. Нарушение этих Правил может привести к предупреждению со стороны Управляющего, (управляющей компании), а повторное нарушение - к применению Управляющим правовых мер

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений многоквартирного дома. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Управляющий имеет право выдавать временные разрешения на произведение каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

1.3. В тексте данных Правил под «обязанностями собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислужгой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов жилого здания, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

1.5. Правила должны быть размножены и храниться в доступном месте для каждого Собственника жилого и нежилого помещения, членов их семей, гостей и проживающих.

2. Общественный порядок.

Владельцы жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители должны соблюдать тишину в ночное время с 23 часов вечера до 7 часов утра. В это время радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. Стиральные или посудомоечные машины, пылесосы не должны работать в будние дни с 21 часов вечера до 8 часов утра, и в это же время не должно быть беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к периоду времени с 16 часов вечера в субботу и до 8 часов утра в понедельник.

3. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений.

3.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и Управляющий не должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

3.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона. Белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время-лед и снег.

3.3. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать па балконе или лоджии животных и птиц.

3.4. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами. Остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения Управляющего.

3.5. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже. Цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены и иметь водоизоляцию.

3.6. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконах или в проемы лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах.

3.7. Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

3.8. Запрещается самостоятельно устанавливать на внешние стены встроенные вентиляторы и кондиционеры, на крыши и балконы - радио- и телевизионные антенны. Антенны и кондиционеры могут быть установлены на стенах здания после согласования с Управляющим. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь несет ответственность в соответствии с законодательством РФ и «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 г. N 170, зарегистрированными в Минюсте РФ от 15.10.2003 г. N 5176.

3.9. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действующем законодательством для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д. Ни один из Собственников не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующем законодательством.

3.10. В случае, если в жилом помещении Собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости либо квартира будет сдана в аренду (субаренду). Собственник должен уведомить об этом Управляющего в течение 5 дневного срока.

4. Ограничения по использованию объектов общего имущества и совместного пользования:

Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домовладельцев определенными услугами.

Использование их в других целях возможно по решению Общего собрания.

Запрещается:

4.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

4.2. Производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего разрешения компетентных органов и предварительного согласования с Управляющим.

4.3. Оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования, за исключением мест, отведенных под кладовые, принадлежащие Собственнику на праве собственности в соответствии с Правилами или по разрешению Управляющего.

4.4. Писать что-либо на стеклах, дверях, ступеньках лестниц, на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

4.5. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

4.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, кроме определенных Управляющим для этого мест.

4.7. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющего и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

4.8. Мусор перед сбросом в контейнеры должен быть соответствующим образом упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Не засорять территорию вокруг контейнеров и мусоропроводов. При применении специальных раздельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) расфасовывать мусор в соответствии с назначением. Не сбрасывать пепел, окурки, бытовой и строительный мусор из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы. Запрещается курение на лестничных площадках и местах общего пользования в доме.

4.9. Засорять территорию, находящуюся в общем пользовании. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

4.10. Выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование песок, цемент, стекло, мусор, крупные элементы домашней консервации, деревянные элементы, спички, тряпки, предметы личной гигиены и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения (блокирования), возникшего вследствие неправильного использования сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

4.11. Загромождать площадки, устанавливать запирающие устройства или иным способом блокировать свободный доступ на меж лестничные площадки и лестничные марши, являющиеся запасными пожарными выходами.

4.12. Парковка, мойка и ремонт транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.

4.13. Выгул собак на детских площадках, песочницах, цветниках и т.п.

4.14. Посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с Управляющим.

4.15. Самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

4.16. Установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

5. Ограничения по использованию придомовых территорий.

5.1. Управляющий не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома не допускается. Транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий, не создавая препятствий проезду спец автотехники.

Собственник не может использовать придомовую территорию для возведения на ней гаражей, установки «ракушек» для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без разрешения Общего собрания и согласования с Управляющим.

5.2. Автотранспорт, расположенный на придомовой территории и затрудняющий (полностью или частично блокирующий) проезд спец автотехники (пожарный расчет, милиция, скорая помощь, транспорт аварийных служб, мусоровозы), вывозится на штрафстоянку. По данному факту составляется акт, а на Собственника

автотранспорта составляется протокол.

5.3. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к кому он (а) приехал (а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности. Управляющий не несет ответственности перед владельцами авто средств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

6. Правила содержания домашних животных.

6.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях домашних животных (собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

6.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно вызывать нарушений общественного порядка.

6.3. Домашних животных можно выгуливать в отведенных для этого местах. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома, обязаны иметь пакет и совок и немедленно убирать за ними экскременты.

6.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Управляющего и Собственников помещений в многоквартирном доме от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением.

6.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

7. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

Собственники помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в соответствии с инструкциями. О повреждениях водопровода, отопления, канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить в аварийные службы, принять меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного, а равно халатного отношения к нему либо злоупотребления со стороны Собственника, он обязан оплатить ремонт оборудования и ущерб, причиненный собственникам иных жилых помещений. Если Собственник отказывается оплатить ремонт, любое заинтересованное лицо, включая Управляющего, может обратиться в суд.

8. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.

8.1. Управляющий, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Управляющим, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения Собственника помещения в любое разумное время дня (за исключением чрезвычайных ситуаций, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любого инспекцию такого помещения на наличие паразитов, насекомых и других вредителей, для плановых осмотров.

8.2. При выезде жителя или въезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме его Собственник, прежний или новый, обязан уведомить Управляющего о совершаемом выезде или въезде. При въезде или выезде из помещения Собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

9. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и служащими Управляющего.

9.1. Собственник помещений не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над Управляющим, если такие действия превышают права, установленные решением Общего собрания Собственников, устава Управляющего, а также требовать от Управляющего оказания услуг, не входящих в его обязанности.

9.2. Все установленные решением Общего собрания Собственников и Управляющим сборы и платежи подлежат уплате до 10 числа каждого месяца. Платежи осуществляются в кассу управляющего или денежным переводом на расчетный счет Управляющего. **За просрочку платежа устанавливается пеня в размере _____ %.**

9.3. Жалобы, касающиеся управления многоквартирным домом, действий Собственников или сотрудников Управляющего, подаются в письменной форме Управляющему.

10. Общие правила безопасности.

10.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал закрыты. В случае предполагаемого длительного (более 10 дней) отсутствия Собственников и законных пользователей в помещении оно может быть ими опечатано, а все инженерное оборудование перекрыто (холодное и горячее водоснабжение, газ), электроприборы обесточены.

10.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Собственников помещения, нанимателей или арендаторов.

11. Противопожарная безопасность.

Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

12. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.

12.1. При обнаружении подозрительных предметов на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах

общего пользования дома, на придомовой территории не оставляйте этот факт без внимания! Если вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в отделение милиции, МЧС, Управляющему. Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п. Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, - это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

Во всех перечисленных случаях:

- Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку!
 - Зафиксируйте время обнаружения находки.
 - Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.
 - Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы, либо группы МЧС.
- Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

- 12.2. Родители

Вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе,

в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность.

Должным образом разъясните детям о возможных травмах и увечьях при использовании петард, хлопушек и иных

воспламеняющихся веществ; предельном внимании при переходе проезжей части автомобильных дорог; порядке

действия при нахождении ребенка дома одного с незнакомыми людьми в лифтах; потере ключей от квартиры.

13.Получение информации об эвакуации.

Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.н.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.

13.1.Если вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия: 13.1.1 Возьмите личные документы, деньги, ценности.

13.1.2. Отключите электричество, воду, газ.

13.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

13.1.4. Обязательно закройте входную дверь на замок, - это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

13.2. Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно! Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

13.3. **Помните:** Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает неосознанные действия, приводящие к тяжелым последствиям. От согласованности и четкости ваших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей Вашего дома.

Помните: Всеобщее имущество многоквартирного жилого дома, в котором Вы живете - ЭТО ВАШЕ ИМУЩЕСТВО!

С ПРАВИЛАМИ пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории ОЗНАКОМЛЕН (А)

«Собственник» _____ / _____ /

Директор ООО «Лабинский ЖЭК» _____ /Н.М.Оленич /

СОГЛАШЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

«Собственник», действующий от своего имени, добровольно и по своему волеизъявлению, с одной стороны, и «Управляющий», с другой стороны, приходят к взаимному соглашению о нижеследующем:

1. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества дома в соответствии с требованиями законодательства.
2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из занимаемой Собственником общей площади жилого помещения.
3. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется с учетом предложения Управляющего на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в порядке, предусмотренном ст. ст. 45-48 ЖК РФ.
4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается на один год. По истечении годичного периода, предусмотренного п.5.1 договора управления, размер платы определяется с учетом предложений Управляющего и устанавливается на один год и т.д. в пределах срока действия настоящего договора.

5. Размер платы за оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме составляет:

с « ____ » _____ 20 ____ года по « ____ » _____ 20 ____ года - _____ за
1 м. кв. общей площади занимаемого жилого помещения в месяц , _____
(_____) в месяц.

6. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правилами 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 от 13.08.2006г. № 491.

ООО «Лабинский ЖЭК»

Краснодарский край
г. Лабинск ул. Красная, 44.
Р/счёт 40702810830290004154
К/счёт 30101810600000000602
БИК 046015602
Краснодарское отделение №8619
ОАО «Сбербанк России»
Подпись
М.П. _____
подпись

Собственник

Н. М. Оленич