Приложение №1 к Договору управления
многоквартирным домом от «11» октября 2012 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
о Совете многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Спутника, д.38

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о совете многоквартирного дома (далее -Положение) разработано в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

1.2. Совет многоквартирного дома (далее — Совет дома) создается с целью привлечения собственников помещений к вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома, в том числе: обеспечения сохранности и ремонта жилищного фонда, содержания закрепленной придомовой территории, объектов благоустройства, малых архитектурных форм, спортивных сооружений и осуществляет исполнительно-распорядительные функции в период между общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Совет дома осуществляет свою работу во взаимодействии с собственниками помещений, администрацией города г.Нижнего Новгорода и управляющей организацией, осуществляющей управление данным домом.

1.4. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Регистрация Совета дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. ПОРЯДОК ИЗБРАНИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ОРГАНИЗАЦИИ ЕГО РАБОТЫ

2.1. Решение об избрании Совета многоквартирного дома принимается на общем собрании собственников помещений в таком доме, простым большинством голосов.

2.2. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

2.3. Количество членов многоквартирного дома должно быть не менее трех, но не более семи человек.

2.4. Совет дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений каждые два года.

2.5. Совет дома может быть досрочно переизбран по решению общего собрания в порядке, предусмотренном настоящим Положением, в случае:

1) ненадлежащего исполнения Советом дома обязанностей;

2) добровольного сложения полномочий действующего Совета дома.

Полномочия члена совета дома прекращаются также в следующих случаях:

- по инициативе самого члена Совета дома или председателя Совета дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.6. Совет дома подотчетен общему собранию и представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в таком доме отчет о проделанной работе.

2.7 . Заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже, чем один раз в три месяца.

Совет дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции. Решения принимаются путем голосования простым большинством. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя является решающим.

Решения, принятые Советом дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников на общих собраниях собственников или путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

2.8 Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами (протоколы, акты проверок и т.п.).

2.9 Совет дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

2.10 Протоколы, акты проверок и прочая документация хранятся у председателя Совета дома и передаются вновь избранному председателю Совета дома.

2.11 Любой собственник дома может присутствовать на заседании Совета дома, если со стороны членов Совета дома нет возражений.

3. ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1 Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2 Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения:

- предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом,
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг,
- предложения по вопросам компетенции Совета дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит жилищному законодательству.

3.3 Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме

3.4 Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией.

3.5 Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

3.6. Предоставляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3.7 Члены Совета дома участвуют в комиссиях по осмотру дома и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории, сетей подачи тепловой, электрической энергии, газа, воды, как плановых, так и в целях оценки их состояния, включения в график для проведения текущего и капитального ремонта, определения первостепенных работ .

3.8 Контролирует своевременность и качество выполнения управляющей организацией заявок жителей по устранению повреждений общего имущества в многоквартирном доме.

3.9 Организовывает жителей к общественным работам по уборке, и благоустройству дворовой территории.

Проводит информационную работу с собственниками помещений в многоквартирном жилом доме в порядке, предусмотренном общим собранием собственников помещений дома, по вопросам:

- проведения общих собраний собственников помещений, проводимых по инициативе Совета дома;
- проведения информационных собраний с собственниками помещений;
- взаимодействия с собственниками помещений и пользователями таких помещений;
- своевременного предоставления (обновления) управляющей организацией (при её наличии) информации о деятельности по управлению многоквартирным жилым домом.

3.9. Проводит опросы (анкетным или другим методом) для оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений, подготовки плана работы Совета дома, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению многоквартирным жилым домом.

4. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1 Из числа членов Совета дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель Совета многоквартирного дома.

4.2 Председатель Совета дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3 Председатель Совета дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса РФ;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам заключения вышеуказанных договоров.

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном

доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

6) Направляет информацию об избрании Совета дома в многоквартирном жилом доме в администрацию Автозаводского района г.Нижнего Новгорода, иные органы исполнительной власти.

7) Обращается в администрацию района, города, а также — организацию, управляющую многоквартирным жилым домом и иные организации, по вопросам, относящимся к компетенции Совета дома.

8) В случае невозможности исполнения по любым причинам председателем Совета дома своих обязанностей, любой из членов Совета дома, по согласованию с председателем посредством телефонной связи или любым другим способом, может использовать полномочия председателя, изложенные в ст.161.1 ЖК РФ. Каждый случай использования полномочий председателя Совета членами Совета дома, Совет дома должен одобрить не позднее 15 дней с момента использования полномочий.

5. КОМИССИИ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1 Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

5.2 Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению Совета дома.

6. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СОВЕТА ДОМА С УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

6.1. Во всех случаях взаимодействия с управляющей организацией, Совет дома действует исключительно в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников на максимально выгодных для собственниках условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

6.2. Управляющая организация обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания многоквартирного дома вопросам к председателю Совета дома, который доводит предложения управляющей организации до сведения Совета дома и созывает Совет дома не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от управляющей организации. Для всестороннего рассмотрения предложения управляющей организации Совет дома может запросить дополнительную информацию от управляющей организации, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений управляющей организации Совет дома, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений управляющей организации, выносит их на рассмотрение общего собрания собственников либо направляет в адрес управляющей организации мотивированный отказ в вынесении предложения управляющей организации на обсуждение Общим собранием собственников.

В случае вынесения предложения управляющей организации на обсуждение Общим собранием собственников дома, результат голосования доводится до управляющей организации в течение 5 дней после оформления протокола собрания в письменном виде под подпись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью председателя или членов Совета дома.

В случае, если Совет дома принял решение не выносить предложения управляющей организации

на рассмотрение общего собрания собственников, Совет дома должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в управляющую организацию письменный ответ с изложением причин отказа, заверенным всеми членами Совета дома, участвовавшими в принятии решения. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

6.3. Иные аспекты взаимодействия Совета дома и председателя Совета дома с управляющей организацией, регулируются договором управления, заключаемым с управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников.

7. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СОВЕТА ДОМА И СОБСТВЕННИКОВ ДОМА.

7.1 Председатель и Совет дома не имеют никаких иных интересов, отличных от интересов собственников многоквартирного дома.

7.2. Совет дома и председатель дома при любых обстоятельствах должны действовать в интересах собственников дома. Совет дома и председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

7.3. Совет дома и председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета дома. Совет дома и председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников, выходящим за зону ответственности управляющей организации в соответствии с договором управления.

7.4. Собственники дома могут обращаться к членам Совета дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены Совета дома и председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.

7.5. Совет не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию собственников.

8. ДОКУМЕНТАЦИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В Совете дома рекомендуется иметь следующую документацию:

- список членов Совета многоквартирного дома;
- список собственников помещений в многоквартирном доме;
- журнал протоколов общих собраний и заседаний Совета многоквартирного дома;
- журнал учета жалоб и предложений жителей с отметками о принятых мерах;
- журнал учета выполнения управляющей организацией работ по ремонту и обслуживанию дома (коммунальных сооружений, объектов благоустройства, участков сетей подачи тепловой и электрической энергии, газа, воды);
- журнал учета участия жильцов в общественно полезных мероприятиях, собраниях;
- журнал регистрации переписки с учреждениями и организациями;
- перечень соответствующих законодательных актов.

9. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЫ ДОМА

Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете дома осуществляется на основании решения простого большинства голосов на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

Члены Совета дома:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Приложение №2 к Договору управления
многоквартирным домом от «11» октября 2012 г.

ПРАВИЛА

ПРОЖИВАНИЯ И ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ №38 ПО УЛ. СПУТНИКА Г.НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Содержание:

стр.

1. Общие положения 3

2. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме.....3

3. Пользование парковкой на территории Жилого дома.....5

4. Права и обязанности собственника по содержанию имущества
и соблюдению общественного порядка.....5

5. Пользование придомовой территорией Жилого дома и складирование.....6

6. Сбор и утилизация бытовых отходов.....7

7. Содержание домашних животных.....7

8. Перепланировка и переустройство жилого помещения.....8

9. Проведение ремонтно-строительных и иных работ в помещениях жилого дома.....8

10. Погрузочно-разгрузочные и такелажные работы.....9

11. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования.....9

12. Ответственность за несоблюдение Правил.....10

13. Внесение изменений в Правила.....10

1. Общие положения

1.1. Основные понятия

Настоящие общие правила (далее - «Правила») разработаны для проживающих в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Нижний Новгород, ул. _____, дом ____ (далее «Жилой дом») в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. №25, Кодексом Нижегородской области об административных правонарушениях.

Орган управления многоквартирного жилого домом (далее - "Орган управления") - управляющая организация, товарищество собственников жилья, совет дома либо иная организация, избранная собственниками помещений для управления многоквартирным домом.

Собственник помещения жилого дома (далее - "Собственник")-физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности (жилого/ нежилого помещения многоквартирного дома).

1.2. Правила обязательны к выполнению: каждым собственником, иными пользователями помещений (в том числе арендаторами и нанимателями), членами семьи собственника и/или пользователя помещения (включая несовершеннолетних) независимо от того, проживают ли они постоянно или временно в данном помещении, приглашенными и иными лицами, находящимися с ведома собственника и/или пользователя в принадлежащем собственнику жилом/нежилом помещении либо в пределах здания или придомовой территории Жилого дома.

В тексте настоящих Правил под обязанностями собственника помещений в Жилом доме понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником любого помещения в Жилом доме, так и всеми прочими лицами, указанными в абзаце первом настоящего пункта Правил.

1.3. Правила призваны содействовать эффективному выполнению функций Органа управления в интересах всех собственников и лиц, проживающих в Жилом доме.

1.4. Все термины, использованные в настоящих Правилах, следует понимать и толковать так, как эти термины определены в законодательных актах, указанных в п.1.1. настоящих Правил.

1.5. Настоящие Правила подлежат утверждению собственниками помещений жилого дома и считаются принятыми, если за их утверждение проголосовало простое большинство голосов (более 50%) от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании собственники помещений или их представители. При этом количество голосов каждого собственника, участвующего в голосовании, пропорционально принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома, которая определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих голосующему собственнику помещений. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять Правила принадлежит общему собранию собственников.

1.6. Орган управления, собственники и пользователи помещений Жилого дома вправе требовать соблюдения Правил всеми находящимися на территории Жилого дома и придомовой территории лицами.

Несоблюдение или нарушение данных Правил дает право применить к нарушителю меры реагирования. В случае, когда согласно нормам действующего законодательства РФ допущенное нарушение влечет за собой административную, гражданскую или уголовную ответственность, Орган управления, собственник и пользователь помещения вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения нарушителя к ответственности по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Настоящие Правила хранятся в делах Органа управления по месту нахождения и доступны для ознакомления в рабочее время всеми лицами, указанными в п.1.2. Правил, а также могут быть дополнительно размещены для всеобщей доступности в специально отведенных а местах (на досках объявлений в подъездах Жилого дома).

2. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме

2.1. К общему имуществу Жилого дома относятся: места общего пользования (обслуживающие более одного домовладельца): межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции; инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства), подъезды и проезды к Жилому дому, придомовые стоянки автотранспорта, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания Жилого дома и служащие для его использования.

2.2. Общее имущество Жилого дома может использоваться лишь в целях, предусмотренных

действующим законодательством Российской Федерации, и решениями общего собрания собственников.

2.3. Запрещается производить в местах общего пользования Жилого дома какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности Жилого дома или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части мест общего пользования без соответствующего одобрения таких работ общим собранием собственников.

2.4. В местах общего пользования и на придомовой территории Жилого дома не разрешается вести розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду, а равно вести любую иную деятельность, не предусмотренную решением общего собрания собственников. Осуществление в местах общего пользования Жилого дома производственной, коммерческой, предпринимательской, рекламной и другой профессиональной деятельности с целью получения прибыли или с некоммерческими целями допускается только по решению общего собрания собственников.

2.5. Запрещается вывешивать объявления и/или оставлять какие-либо информационные сообщения (в том числе вывешивать объявления, листовки, стенгазеты и др.) на лестничных площадках, лифтах, дверях и других элементах Жилого дома. Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованной доске для частных объявлений и в обязательном порядке должны быть подписаны собственником с указанием его Ф.И.О, номера квартиры/нежилого помещения. Размещение анонимных объявлений не допускается. Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, потолках, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых иных поверхностях мест общего пользования в Жилом доме и на придомовой территории.

2.6. Для размещения информации, касающейся деятельности Органа управления, определяется общедоступное специальное место в холлах подъездов Жилого дома, которое оборудуется доской объявлений. Объявление должно быть снято в разумный срок после его использования.

2.7. Запрещается хранение или оставление каких-либо предметов в местах общего пользования в Жилом доме и на его придомовой территории (за исключением мест, отведенных под соответствующие цели по решению общего собрания собственников, если таковые места будут определены в будущем).

В любом случае, все пути эвакуации, в том числе пожарные выходы и лестницы в Жилом доме не могут быть использованы для складирования и хранения каких-либо предметов.

Строго запрещается хранение в местах общего пользования бензина, взрывчатых, огнеопасных, легковоспламеняющихся, едких, других опасных для здоровья веществ и материалов.

2.8. Запрещается оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, мебель и другое личное имущество на лестничных клетках, в подъездах, местах общего пользования, на открытой наземной парковке, оборудованной на придомовой территории, на пешеходных дорожках, газонах или иных местах общего пользования, за исключением специально определенных для этого мест.

В случае обнаружения в Жилом доме или на придомовой территории бесхозных или подозрительных предметов, следует, не трогая их, немедленно поставить в известность Орган управления.

Орган управления не несет ответственность за исчезновение, разрушение, порчу, кражу и ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному домовладельцами на свой собственный риск в местах общего пользования в Жилом доме и на придомовой территории.

2.9. Установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн, кондиционеров, вентиляторов и другого оборудования за пределами помещения, в том числе на внешней поверхности стен (фасаде) Жилого дома допускается с письменного разрешения Органа управления. Собственники помещений Жилого дома имеют право пользоваться коллективной антенной Жилого дома.

2.10. Запрещается вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, ковры, ставни, вывески и др.) с внешней стороны помещений, т.е. на окнах, дверях, стенах, за пределами балконов и лоджий (сушка белья осуществляется только внутри лоджий (квартиры)).

2.11. На придомовой территории Жилого дома запрещается самовольно производить любые земляные работы, а также запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Посадка/разведение растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой территории и в местах общего пользования Жилого дома разрешается только при условии предварительного согласования планов посадки с Органом управления.

2.12. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение Жилого дома его собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного

переезда, и компенсировать любой ущерб, нанесённый общему имуществу Жилого дома (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.).

2.13. В подъездах, на лестницах и лестничных клетках, в коридорах Жилого дома запрещается:

1) Мусорить, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами засорять и производить порчу общего имущества Жилого дома;

2) Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, открывать и вынимать почту из чужого почтового ящика;

3) Курить, распивать спиртные и алкогольсодержащие напитки;

4) Уничтожать и похищать общее имущество Жилого дома;

5) Выкручивать лампочки, разбивать стекла, ломать перила.

2.14. Запрещается пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, тепловые пункты, помещения лифтового хозяйства, вентиляционные шахты и кабельные каналы, электрощитки, помещения для хранения инвентаря, помещения трансформаторных подстанций, электрических шкафов; самовольно открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать электрооборудование, закрывать вентили трубопроводов отопления и водоснабжения Жилого дома.

2.15. Порядок пользования лифтом:

1) При пользовании лифтом жильцы Жилого дома обязаны неукоснительно выполнять правила пользования лифтом, размещенные для всеобщего обозрения в кабине каждого лифта, и требования обслуживающего персонала лифта, использовать лифт только по его прямому назначению.

2) Запрещается: перегружать лифт, рисовать на стенах лифта, портить стены, освещение, двери, кнопки и другое оборудование лифта, препятствовать открытию и закрытию дверей лифта, перевозить в лифтах предметы, выступающие за габариты лифта, курить в лифтах, без необходимости нажимать на кнопку «Стоп» и кнопку аварийной связи с диспетчером.

3) Следует пресекать шалости детей в лифтах, а также использование лифта для детских игр.

3. Пользование парковкой на территории Жилого дома

3.1. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, запрещается. Орган управления не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любые повреждение, утрату, которые могут иметь место при такой парковке.

3.2. Запрещается парковка автотранспортных средств, затрудняющая проезд других автотранспортных средств, в том числе специальных транспортных средств, осуществляющих вывоз мусора, уборку снега с придомовой территории Жилого дома.

Жильцы Жилого дома, автотранспорт которых запаркован на его придомовой территории, обязаны на время уборочных мероприятий освободить придомовую территорию от принадлежащего им автотранспорта и обеспечить свободный проезд снегоуборочной техники во время уборочных мероприятий.

3.3. Противоугонные сигнализации на припаркованных на территории Жилого дома автомашинах должны быть настроены так, чтобы исключить ложные срабатывания, особенно в ночное время. Собственники автотранспортных средств должны принимать незамедлительные меры с целью скорейшего отключения ложно сработавшей сигнализации и предотвратить ее дальнейшее ложное срабатывание.

4. Права и обязанности собственника по содержанию имущества и соблюдению общественного порядка

4.1. Собственник обязан содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет, использовать жилое помещение по его назначению.

4.2.Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании.

При этом собственник помещений обязан своевременно ознакомить владельцев (пользователей) принадлежащих ему помещений с настоящими Правилами и обеспечить их выполнение, предусмотрев обязанность выполнения Правил такими лицами в заключаемом с ними договоре. Собственник несет ответственность перед Органом управления за действия или бездействие лиц, проживающих в его помещениях. Собственник обязан возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами по их вине другим собственникам помещений или общему имуществу Жилого дома.

4.3. В случае систематического нарушения арендаторами помещений Жилого дома настоящих

Правил, законодательства Российской Федерации Орган управления имеет право добиваться в законном порядке, в том числе через судебные органы, применения мер административного или уголовного воздействия к нарушителям или принудительного расторжения договора аренды.

4.4. Собственник обязан использовать общее имущество Жилого дома в соответствии с его прямым назначением и не нарушать права и законные интересы других собственников по пользованию данным имуществом; соблюдать установленный настоящими правилами порядок пользования объектами общего имущества Жилого дома, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории, правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Жилого дома.

Собственник должен самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества Жилого дома без соответствующего согласования с Органом управления.

4.5. Лица, находящиеся или проживающие в Жилом доме, не вправе допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права других лиц, находящихся в здании, в том числе права на частную жизнь, труд, спокойствие и отдых.

4.6. Не допускается в период между 22:00 и 7:00 часами утра включение/эксплуатация любых устройств, производящих громкие звуки и шумы, сила и громкость которых может нарушить спокойствие проживающих в Жилом доме.

4.7. Запрещается сбрасывать вниз окурки, мусор и другие предметы из окон, с крыш, балконов и лоджий Жилого дома.

5. Пользование придомовой территорией Жилого дома и складирование

5.1. На придомовой территории расположены объекты инфраструктуры и другое общее имущество Жилого дома, предназначенное для обслуживания и отдыха жильцов Жилого дома и обеспечения условий комфортного проживания в нём (автомобильные проезды, места парковки автотранспорта, пешеходные дорожки, детская площадка, скамейки, клумбы, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, газоны и проч.)

5.2. Жители многоквартирного дома имеют равные права на пользование придомовой территорией и расположенными на ней объектами.

5.3. Пользоваться имуществом Жилого дома, расположенным на придомовой территории, следует по назначению, не ограничивая возможность других жильцов пользоваться данным имуществом.

5.4. На придомовой территории запрещается:

1) Портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое общее имущество, расположенное на придомовой территории Жилого дома;
2) Вставать на скамейки ногами и пачкать скамейки другими способами;
3) Вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;
4) Вырезать ножом, писать краской или другими средствами на скамейках и элементах оборудования детской площадки;
5) Захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;
6) Создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
7) Использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничеством;
8) Разводить костры, жечь траву и прошлогоднюю листву.

Лица, совершившие неправомерные действия и причинившие в результате этого ущерб общему имуществу Жилого дома, обязаны в полном объеме возместить такой ущерб Собственникам дома.

5.5. Правила поведения на детских площадках:

1) Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий, не связанных с воспитанием детей, другие прилегающие территории многоквартирного дома.
2) На детской площадке запрещается:
- Распивать спиртные и алкогольсодержащие напитки, находится в нетрезвом состоянии;
- Курить;
- Засорять территорию детской площадки, в том числе вытрясать мусор, выбивать ковры;
- Выражаться нецензурными выражениями;
- Категорически запрещается выгуливать домашних животных;
- Использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;

- Совершать другие противоправные действия.

5.6. На придомовой территории не разрешается стоянка и хранение ветхих и сломанных транспортных средств, а также стоянка грузовых и специальных автомобилей грузоподъемностью свыше 1,5 тонн и автобусов, вместимостью свыше 10 человек.

6. Сбор и утилизация бытовых отходов

6.1. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны утилизироваться непосредственно в мусорные контейнеры на территории мусоросборочной площадки Жилого дома в специальной упаковке (мусорный мешок).

6.2. Жильцы должны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки, не допускать сваливание мусора вокруг мусорных контейнеров.

6.3. Категорически запрещается:

1) Оставлять мусор и отходы в частях элементов совместного пользования, не предназначенных для его хранения и утилизации;
2) Вынимать мусор из мусорных контейнеров, разбрасывать его по придомовой территории, поджигать;
3) Выбрасывать крупногабаритный мусор в мусорные контейнеры;
4) Утилизировать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;
5) Утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека.

К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разъесть тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением тепла, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы, представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.

6.4. Не допускается сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.) и слив остатков строительных растворов и других несоответствующих жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солярки, масел и т.п.) в сантехническое и канализационное оборудование в квартире. Ремонтные работы по устранению любого повреждения или выхода из строя оборудования в местах общего пользования, возникшего вследствие нарушения настоящих правил, производятся за счет собственника помещения или лица, по вине которого произошло это повреждение. При этом Органом управления составляется акт по факту повреждения такого оборудования, который является основанием для принятия соответствующих мер к нарушителю. В случае засорения стояка канализации, когда установить конкретного нарушителя оказалось невозможным по причине одновременного производства ремонтных работ в нескольких помещениях, работа по очистке стояка производится за счет средств собственников помещений, производящих ремонтно-строительные работы, в пользовании которых находится этот стояк, при этом соответствующие расходы распределяются между собственниками таких помещений поровну.

7. Содержание домашних животных

7.1. Нормы содержания домашних животных установлены действующим законодательством РФ и Нижегородской области и должны соблюдаться всеми проживающими в Жилом доме лицами.

7.2. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях Жилого дома домашнего скота, птицы или животных дикой природы. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и проч.), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также некоторых других животных-компаньонов, которые обычно не покидают пределы помещений и не производят шума.

7.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

7.4. Не разрешается выгуливать животных без поводков на прилегающей территории Жилого дома. На всей придомовой территории животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом коротком поводке.

7.5. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и любой ущерб здоровью, либо имуществу, причиненный принадлежащими им домашними животными, и освобождают Орган управления, других собственников помещений и от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного в Жилом доме или с его поведением.

7.6. Обязанность сообщения в соответствующие органы о фактах нарушения действующего законодательства и неправомерного содержания животных в Жилом доме и на прилегающей к нему территории возлагается на Орган управления.

8. Перепланировка и переустройство жилого помещения

8.1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных коммуникаций, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

8.2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (перенос стен в переустраиваемом помещении, возведение новых стен, снос перегородок).

8.3. Переустройство и перепланировка помещений Жилого дома должны выполняться в соответствии с требованиями ст.ст.25-29 Жилищного кодекса РФ.

8.4. Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций.

Под общими инженерными коммуникациями понимаются: канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы и змеевики в ванных комнатах, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.

8.5. Все изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций Жилого дома, должны проводиться на основании утвержденного проекта специализированной строительной организацией, имеющей право в соответствии с нормами действующего законодательства выполнять данные виды работ.

8.6. До проведения перепланировки и переустройства собственник помещения обязан проинформировать о своих намерениях Орган управления путем предоставления заявления о перепланировке или переустройстве помещения с приложением копии проекта переустройства или перепланировки, и согласовать с Органом управления проект переустройства (перепланировки).

Проведение перепланировки (переустройства) в помещениях собственника не должно приводить к превышению максимально допустимых нагрузок на инженерные системы и коммуникации Жилого дома и созданию помех, сбоев в их работе при дальнейшей эксплуатации. В противном случае, а также при проведении перепланировки (переустройства) помещений без согласования с Органом управления, собственник помещений, в которых проведена перепланировка (переустройство), принимает на себя все риски и ответственность за причиненный другим собственникам, их имуществу, а также общему имуществу Жилого дома ущерб и обязуется в полном объеме возместить такой ущерб за свой счет.

8.7. После проведения переустройства или перепланировки жилого помещения собственник обязан в разумный срок предоставить Органу управления копию нового технического паспорта жилого помещения.

9. Проведение ремонтно-строительных и иных работ в помещениях жилого дома

9.1. При производстве ремонтно-строительных работ собственник обязуется:

- поддерживать чистоту и порядок в лифте и других местах общего пользования, следить за тем, чтобы в результате проведения работ не были повреждены места общего пользования Жилого дома, а также за ежедневной чисткой и уборкой мест общего пользования от строительного мусора;
- разгружать и складировать стройматериалы и утилизировать строительный мусор без захламления и блокирования мест общего пользования, не оставлять строительный мусор и стройматериалы на территории поэтажных тамбуров, лестничных клеток и в других местах общего пользования на срок более 6-х часов.

9.2. Лицами, ответственными за нарушение правил проведения ремонтно-строительных работ являются собственники помещений в Жилом доме, в которых производились соответствующие работы. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате проведения ремонтно-строительных или иных работ в помещениях (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.), должен быть устранен за счет средств собственника помещения, в котором такие работы производились. В случае, когда установить конкретного нарушителя оказалось невозможным по причине одновременного производства ремонтных работ в нескольких квартирах, ущерб, нанесенный местам общего пользования Жилого дома, возмещается за счет средств всех собственников помещений, производящих ремонтно-строительные работы, при этом соответствующие расходы распределяются между собственниками таких помещений поровну.

9.3. Зафиксированное актом Органа управления нарушение Правил является основанием для издания Органом управления распоряжения о приостановке ремонтно-строительных работ в помещении на срок, необходимый для устранения указанных в акте нарушений и недостатков.

9.4. В случае, если от иных домовладельцев Жилого дома поступят любые обоснованные жалобы на вызывающее, оскорбительное поведение лиц, осуществляющих ремонтно-отделочные или иные работы в помещениях Жилого дома, Орган управления вправе принять соответствующие меры вплоть до приостановки проведения таких работ до урегулирования ситуации с собственником помещений, где такие работы проводятся.

10. Погрузочно-разгрузочные и такелажные работы

10.1. При вносе/выносе крупногабаритных предметов является обязательным предохранение от повреждений пола и напольного покрытия лифтов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также защита дверных косяков, лифтовых дверей и кабин полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами.

10.2. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранен за счет собственника помещения, производящего указанные работы.

11. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

11.1. В случае обнаружения неисправности в работе электрического, сантехнического, или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Орган управления.

11.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны собственника или иного лица, указанного в п.1.2. Правил, собственник обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Органом управления, так и самим собственником по согласованию сторон.

11.3. Необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

11.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода,
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом Органу управления,
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения,
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован,
- не производить самостоятельно ремонтные работы,

11.3.2. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша – необходимо уведомить об этом управляющего и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, и с Органом управления. В случае отсутствия собственника помещения – связаться с Органом управления.

11.3.3. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении,
- если произошло полное отключение квартиры от электросети – сообщите в Орган управления; если произошло повреждение участка (верх, нижние розетки, электроплита и т.п.) электросети – проверьте распределительный щит на этаже, не выбило ли на нем пробки, если невозможно ликвидировать отключение самостоятельно, сообщите в Орган управления.

11.4. В случае возникновения опасности для сохранности жилого либо нежилого помещения в отсутствие собственника (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входит представители Орган управления и/или эксплуатирующей / обслуживающей организации с привлечением общественности имеют право вскрыть помещение для устранения аварии. По каждому такому случаю составляется акт.

11.5. Необходимо соблюдать следующие правила безопасности:

- никогда не оставляйте дверь Вашего помещения открытой,
- не оставляйте автомобили открытыми,
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении – обеспечьте ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика,
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии,
- не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом органу управления либо в полицию,
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом Органу управления либо в полицию.

11.6.Наружные двери подъездов должны быть закрыты круглосуточно на магнитный/кодовый замок .

12. Ответственность за несоблюдение Правил

12.1. При несоблюдении настоящих Правил собственник, а также лица , указанные в п.1.2 Правил, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Органа управления в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Органа управления.

12.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

12.3. В случае несоблюдения настоящих Правил лицом, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

13. Внесение изменений в Правила

Внесение изменений в настоящие Правила производится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Совет дома:

_____/ _____ /

_____/ _____ /

_____/ _____ /

_____/ _____ /

_____/ _____ /

Приложение №3 к Договору управления
многоквартирным домом от «1» октября 2012 года

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Наименование работ	Периодичность
1. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	
1.1. Плановый текущий ремонт	от 3 до 5 лет с учетом износа
1.2. Аварийно-восстановительные работы	круглосуточно
2. Содержание общего имущества в многоквартирном доме	
2.1. Обслуживание внутридомового инженерного оборудования (включая аварийно-ремонтное) а именно:	
2.1.1. Текущая эксплуатация коммуникаций здания и наладка систем холодного и горячего водоснабжения, устранение засоров бытовой и ливневой канализации.	1 раз в неделю
2.1.2.Обслуживание всей внутренней системы отопления дома, (наладка)	1 раз в неделю
2.1.2. Обслуживание внутридомовой системы электроснабжения:	
Ремонт ВРУ	по мере необходимости
Ремонт, ревизия осветительной электросети и осветительных приборов в МОП.	ежемесячно
2.1.3. Снятие показаний с приборов учета ХВС, ГВС, отопления и их поверка.	ежемесячно, для системы отопления подекадно.
2.1.4. Промывка и опрессовка систем отопления и ГВС (с оформлением акта готовности).	по окончанию отопительного сезона.
2.2. Аварийно-ремонтное обслуживание	круглосуточно
2.3. Ремонт и эксплуатация лифтов, содержание диспетчерских пультов.	круглосуточно
2.4. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории	
2.4.1. Уборка помещений общего пользования и придомовой территории	
2.4.1.1.Уборка придомовых площадей из них:	5 дней в неделю
Подметание свежевыпавшего снега	5 дней в неделю
Сбор и подметание мусора	ежедневно
Посыпка песко-соляной смесью придомовой территории	по мере необходимости
Очистка урн от мусора	5 дней в неделю
Механическая уборка снега	по мере необходимости
2.4.1.2. Уборка внутриподъездных площадей из них:	
Сухая	5 дней в неделю
Мокрая	2 раза в неделю
2.4.2. Дератизация и дезинфекция	1 раз в год
2.4.3. Приобретение и ремонт контейнеров	по мере износа
2.4.4. Уход за элементами озеленения.	5 дней в неделю
Покос травы и очистка граблями	1 раз в неделю
Поливка газонов из шланга	в зависимости от погодных условий
2.4.5. Вывоз КГМ	по мере накопления
2.4.6. Вывоз ТБО	через день
2.4.7. Очистка вентканалов и проверка наличия в них тяги	1 раз в год
3. Прочие услуги	
3.1. Подготовка и выставление счетов квитанций собственникам помещений по установленным тарифам, банковское обслуживание	ежемесячно
3.2. Паспортный контроль	2 раза в неделю
3.3. Контроль за оплатой данных квитанций.	постоянно

Директор УК ООО «ВиК»

_____ /Овчеренко С.Е./

Приложение №4 к Договору управления
многоквартирным домом от «11» октября 2012 года.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕКУЩЕГО И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

1. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов(приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями(пожар, затопление и др.).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков с приборами отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж т.д.)
- общедомовая система электроснабжения и электротехнические устройства.

2. Перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и

изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м., устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д., и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров);

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.

8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Директор УК ООО «ВиК» _____ **Овчеренко С.Е.**

Приложение №5 к Договору управления
многоквартирным домом от «01» октября 2012 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома №38 по ул. Спутника г. Нижнего Новгорода, в отношении которого будет осуществляться управление.

1.В состав общего имущества включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в этом многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, технические подвалы, в которых расположены инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, колонны и иные несущие конструкции; ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (включая окна, двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции); земельный участок на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, а так же иные объекты предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, коллективные стоянки, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3.В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4.В состав общего имущества включается 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, грузовых, пассажирский и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.

5.Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Наименование элемента общего имущества	**Параметры**	**Характеристика**
I. Помещения общего пользования		
Тамбуры и лестничные площадки	Количество – 42 шт. Площадь пола – 947,67 кв.м. Материал пола – керамическая плитка «керамгранит».	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - нет. в том числе пола – нет.
Лестницы	Количество лестничных маршей – 40 шт. Материал лестничных маршей – сборные железобетонные конструкции. Материал ограждения – профильная сальная труба.	Количество лестничных маршей требующих ремонта - нет. Количество ограждений требующих ремонта - нет.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 2 шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта – нет.
Машинное отделение	Количество - 2 шт. Площадь пола – 43 кв.м.	Санитарное состояние - удовлетворительное

	помещения общего пользования – 8 шт. из них: алюминиевые с армированным стеклом – 4 шт. металлических – 4 шт.	ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта нет.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 23 шт. Материал – профиль ПВХ, двухкамерный.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта нет.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 2 шт. Марки лифтов - Грузоподъемность – 630 кг. Площадь кабин – 4,62 кв.м	Количество лифтов требующих: замены - нет. капитального ремонта - нет. текущего ремонта - нет.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 16 шт. Материал вентиляционных каналов – сборные железобетонные блоки. Протяженность вентиляционных каналов – 68 м.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - нет.
Светильники	Количество: 1. с лампами накаливания - 78 шт. 2. с люминесцентными – 80 шт.	Количество светильников требующих замены - нет. Количество светильников требующих ремонта - нет.
Сети электроснабжения	Длина – 36318852 м.	Длина сетей, требующая замены – нет.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность: 1. д.15 мм, 1176 м. 2. д.20 мм, 510 м. 3. д.25 мм, 120 м. 4. д.32 мм, 24 м. 5. д.40 мм, 36 м. 6. д.50 мм, 66 м. 7. д.76 мм, 24м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены - нет. Протяженность труб требующих ремонта – нет.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - 16 шт. вентилей – 358 шт. кранов – 208 шт. клапан Маевского – 40 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - нет. вентилей - нет. кранов - нет. клапанов – нет.
Теплообменник	Количество - 1 шт., марка HHN№4A-17-TL	Состояние - удовлетворительное
Насосы	Количество – 2 шт.: 1. насос смесительный для системы отопления – Magna D 40-120F. 2. насос циркуляционный системы ГВС – 1шт. - Magna 32-120F. 3. насос дренажный – 1 шт, Unilift KP-250-A1.	Состояние – удовлетворительное.
Радиаторы биметаллические	Материал и количество: биметаллические 38 секций.	Требует замены или ремонта – нет.
Конвекторы отопительные	Материал и количество: стальные настенные, 334 шт.	Требует замены или ремонта - нет.
Полотенцесушители	Материал и количество: трубы из нержавеющей стали легкие, д.25мм х2,8 мм, 157 шт.	Требует замены или ремонта – нет..
Установка повышения давления в ХВС	Количество - 6 шт.(4 рабочих, 2 резерв) Марка насоса: 1. Hydro Multi E 3CRE3-5.	Состояние – удовлетворительное.
Трубопроводы холодной воды	Материал, диаметр и протяженность: Трубы стальные водогазопроводные оцинкованные легкие; 1. д.15 мм, 7м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены - нет. Протяженность труб требующих окраски - нет.

	2. д.25 мм, 55м. 3. д.32 мм, 40м. 4. д.50 мм, 16м. 5. д.40 мм, 11м. 6. д.65 мм, 50м. 5. д.108 мм, 1м.	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: Трубы стальные водогазопроводные оцинкованные легкие; 1. д.15мм, 6м. 2. д.20мм. 48м. 3. д.25мм. 170м. 4. д.32мм, 102м. 5. д.40мм, 32м. 6. д.50мм, 27м. 7. д.65мм, 45м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены - нет. Протяженность труб требующих окраски – нет.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – 12 шт. вентилей – 226 шт. кранов - 15 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - нет; вентилей - нет. кранов - нет.
Электроводонагреватель	Количество и марка: 1 шт., ЭВПС-36	Состояние – удовлетворительное
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка: 1. водосчетчик комбинированный КВМ – 50, _ 1 шт. (ХВС). 2. счетчик воды крыльчатый, Ду32, ВСТ-32, ___ 1 шт. (ХВС). 3. Преобразователь расхода электромагнитный ПРЭМ-С1, _1 шт. (отопление). 4. Электросчетчик: - ВРУ-1, электронный, ПСЧ-3ТА, №12013538; - ВРУ-2, электронный, ПСЧ-3ТА, №12013808; - АВР, электронный, ПСЧ-3ТА, №12013581; - ЩУ-1(МОП), №03006819; - ЩУ-2(водонагреватель), №03006228	Состояние всех приборов учета – удовлетворительное (рабочее).
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. бытовая, д. 100 мм, чугунный, 160 м., д.50мм – 2 м. д. 110 мм, полипропиленовый, 695м., д. 50Мм –285 м. 2. ливневая, д. 108 мм, стальной, 185м. 3. дренажная, д.50 мм, стальной, 25м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены - нет.
Указатели наименования улицы, на фасаде многоквартирного дома	Количество – 2 шт.	Состояние - удовлетворительное
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Элементы благоустройства	Площадь земельного участка - 979,0 кв.м. Плиточное покрытие – 60кв.м. (фигурная плитка 6мм.) Пешеходные тротуары и площадки – 555кв.м. (песчаный асфальтобетон 5мм) Отмостки – 285 кв.м. (песчаный асфальтобетон 3мм) Проезды - 2320кв.м. (горячая песчаная плотная асфальто-бетонная смесь тип В 4 мм Бетонный бордюрный камень – 375м.п. (марка БР 100.30.15) Бетонный бордюрный камень – 595м.п. (марка	Состояние - удовлетворительное.

	БР 100.20.8)	
Малые архитектурные формы и переносное оборудование	Ограждения - 96 м.п. Скамейки – 2 шт. Урна – 2 шт.	Состояние - удовлетворительное.
Элементы озеленения	Кизил блестящий – 98шт. Спрея разновидная – 848шт. Ива остролистая – 7 шт. Газон – 347 кв.м.	Состояние - удовлетворительное.

Директор УК ООО «ВиК» _____ **Овчеренко С.Е.**

Приложение №6 к договору управления

многоквартирным домом от «11» октября 2012 года

Тарифы на содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме в расчете на 1м² общей жилой площади в месяц

Наименование работ	Периодичность	Стоимость
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения В том числе:		16,99
I.Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме		0,85
II. Содержание общего имущества в МКД		
II.1. Обслуживание внутридомового инженерного оборудования (включая аварийно-ремонтное обслуживание) в том числе з/п сл.электрик сл.сантехник гл.инженер Тех.обслуживание ИТП Налоговые отчисления от ФОТ		2,1
II.2 Аварийно-ремонтное обслуживание в том числе з/п сл.электрик сл.сантехник Транспортные расходы Налоговые отчисления от ФОТ и расх.материалы	Круглосуточно	0,95
II.3. Ремонт и эксплуатация лифтов, содержание диспетчерских пультов.	Круглосуточно	2,16
II.4 Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории		6,71
II.4.1. Уборка помещений общего пользования и придомовой территории		
II.4.1.1.Уборка придомовых площадей из них: Подметание свежевыпавшего снега Сбор и подметание мусора Посыпка песко-соляной смесью придомовой территории Очистка урн от мусора Мех. уборка снега З/п дворника Налогвые отчисления от ФОТ	 5 дней в неделю 5 дней в неделю По мере необходимости 5 дней в неделю 1 раз в 2 недели по 8 часов в зимний период	
II.4.1.2 . Уборка внутриподъездных площадей		2,68

из них: Сухая Влажная З/п уборщици В том числе налоговые отчисления от ФОТ и расх.материалы Уход за элементами озеленения (покос равы, поливка газонов из шланга)	 5 дней в неделю 2 раза в неделю	
II.4.2. Дератизация и дезинсекция	1 раз в год	0,07
II.4.3. Приобретение и ремонт контейнеров	По мере износа	0,06
II.4.4. Вывоз КГМ	По мере накопления	0,77
II.4.5. Вывоз ТБО	Через день	0,83
III.Расходы по управлению многоквартирным домом		1,02
IV.Прочие расходы В том числе: IV.1Подготовка и выставление счетов квитанций собственникам помещений по установленным тарифам.(0,5 % от начисления) IV.2 .Паспортный контроль З/п паспортиста-1500 руб. IV.3. Юридическое сопровождение в том числе контроль за оплатой квитанций.-1500 руб. IV.4. Содержание офиса (канцелярские расходы),услуги связи-500 руб. IV.5. Банковские расходы (1,5% от начисления)	 Ежемесячно 2 раза в неделю	1,6

Директор ООО»ВиК» _____Овченко С.Е.

Приложение №7 к Договору управления
многоквартирным домом от «___» _____ 2012 года

Тарифы на коммунальные услуги, применяемые УК ООО «ВиК» для расчета с населением, соответствуют тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в 2012 году

Наименование коммунальных ресурсов	**Ресурсоснабжающая организация**	**Тарифы на коммунальные ресурсы**	**Нормативно-правовые акты**
Электроэнергия	ЗАО «Волгаэнергосбыт»	С наличием электрической плиты Тариф, дифференцированный по зонам суток Дневная зона (базовый тариф) **1,71 руб. за кВт. ч.** Дневная зона (экономически обоснованный тариф) **3,38 руб. за кВт. ч.** Ночная зона (базовый тариф) **0,85 руб. за кВт. ч.** . Ночная зона (экономически обоснованный тариф) **1,69 руб. за кВт. ч.** Социально обоснованная норма месячного потребления электроэнергии для 1 человека 50 кВт./час. (25 кВт./час. + 25 кВт./час.)	Региональная служба по тарифам Нижегородской области. Решение от 30 ноября 2011 г. № 57/21 «Об установлении тарифов на электрическую энергию для населения и потребителей, приравненных к категории население по Нижегородской области на 2012 год»
Теплоэнергия на отопление	ЗАО «Волгаэнергосбыт»	**1385,39 руб. за Гкал** с НДС	Региональная служба по тарифам Нижегородской области. Решение от 30 ноября 2011 г. № 57/11 «Об установлении тарифов на тепловую энергию для населения и потребителей, приравненных к категории население по Нижегородской области на 2012 год»
Горячее водоснабжение	ЗАО «Волгаэнергосбыт»	**74,49 руб. за куб. м.** с НДС	Региональная служба по тарифам Нижегородской области. Решение от 30 ноября 2011 г. № 57/12 «Об установлении тарифов на тепловую энергию для населения и потребителей,

			приравненных к категории население по Нижегородской области на 2012 год»
Холодное водоснабжение	ОАО «Нижегородский водоканал»	**12,74 руб. за куб. м**. с НДС	Региональная служба по тарифам Нижегородской области. Решение от 30 ноября 2011 г. № 57/143 «Об установлении тарифов на водоснабжение и водоотведение для населения и потребителей, приравненных к категории население по Нижегородской области на 2012 год»
Водоотведение		**7,64 руб. за куб. м.** с НДС	

Директор УК ООО «ВиК» _____ Овчеренко С.Е.

Приложение №8 к Договору управления
многоквартирным домом от «11» октября 2012 года

Отчет

О финансово-хозяйственной деятельности УК ООО «ВиК» по дому ул.Спутника, 38

Доходы за 2012 год

№№ п.п.	Наименование статей	Сальдо на 01.01.2012	Начислено	Получено	Сальдо на 01.01.2013
1	2	3	4	5	6
1	Платежи за содержание и ремонт помещений общего пользования , S=кв.м. (тариф 16,99)				

Расходы за 2012 год

1	**Техническое обслуживание и содержание помещений общего пользования**				
1.1	**Текущий ремонт**				
1.1.1	Плановый текущий ремонт				
1.1.2	Аварийно-востановительные работы.				
1.2	**Содержание внутридомового инженерного оборудования**				
1.3	**Ремонт и эксплуатация лифтов и диспетчерских пунктов**				
1.4	**Вывоз ТБО и КГМ**				
1.5	**Благоустройство и обеспечение санитарного состояния помещений общего пользования и придомовой территории**				
1.5.1	Уборка придомовых территорий				
1.5.2	Уборка внутриподъездных площадей				
1.5.3	Уход за элементами озеленения				
1.5.4	Дератизация и дезинфекция				
1.5.5	Очистка вентканалов				
1.5.6	Материалы и инвентарь				
1.5.7	Механизированная уборка снега				
2	**Расходы по управлению домом**				
3	**Прочие расходы**				
3.1	Подготовка и выставление счетов				
3.2	Банковское обслуживание				
3.3	Паспортный контроль				
Всего расходов					
Результат хозяйственной деятельности					

1	2	3	4	5	6
4	**Платежи за содержание и ремонт, коммунальные услуги**				
4.1	Платежи за содержание и ремонт помещений общего пользования , S=кв.м. (тариф 16,99)				
4.2	Электроэнергия: Дневная зона (базовый тариф) 1,71 руб. за кВт. ч. Дневная зона (экономически обоснованный тариф) 3,38 руб. за кВт. ч. Ночная зона (базовый тариф) 0,85 руб. за кВт. ч. Ночная зона (экономически обоснованный тариф) 1,69 руб. за кВт. ч.				
4.3	Отопление 1385,39 руб. за Гкал с НДС				
4.4	ГВС 74,49 руб. за куб. м. с НДС				
4.5	ХВС 12,74 руб. за куб. м. с НДС				
4.6	Водоотведение 7,64 руб. за куб. м. с НДС				
Всего					
5	Должники				

Директор УК ООО «ВиК» _____ **Овчеренко С.Е.**