

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ №

г. Обнинск

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Экосервис Обнинск», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора _____, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____ (ФИО) _____ года рождения, паспорт гражданина № ____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный (ая) по адресу _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ПРЕАМБУЛА

Стороны, заключая настоящий Договор, исходят из следующих начал и предпосылок:

Собственник имеет на праве собственности жилое помещение(квартиру), находящуюся в многоквартирном жилом доме по адресу: **г. Обнинск, коттеджный поселок «Экодолье» улица Космонавта Леонова дом __ квартира __.**

Кв-ра	количество комнат	общая площадь	доля в праве общей долевой собственности	документ, подтверждающий право собственности

Собственник, согласно ст. 39 Жилищного кодекса РФ, несет бремя расходов на содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, бремя которых несет Собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Текст данного Договора утвержден решением Собственника Многоквартирного дома и не подлежит корректировке Собственником, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищный кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным жилым домом (далее по тексту – «Многоквартирный дом») с целью создания комфортных и безопасных условий проживания, по адресу: **г. Обнинск, коттеджный поселок «Экодолье» ул. Космонавта Леонова дом __**, а Собственник оплачивает услуги Управляющей организации.

1.2. Для обеспечения Собственников коммунальными ресурсами Управляющая организация по поручению Собственников заключает договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет Собственников. При выполнении данного поручения Стороны руководствуются нормами глав 49, 52 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

1.3. Управление Многоквартирным домом включает в себя услуги, состав и перечень которых согласован Сторонами в Приложении № 3,4 к настоящему Договору.

1.4. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом и перечень которых согласован Сторонами в Приложении № 5 к настоящему Договору.

1.5. Состав общего имущества (далее по тексту – «Общее имущество»), в отношении которого будет осуществляться управление Управляющей организацией по настоящему договору, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.6. Границы ответственности Управляющей организации по обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома устанавливаются в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.7. Плата Собственника за услуги Управляющей организации приведена в Приложении №9 к настоящему Договору и включает в себя:

1.7.1. Плату за коммунальные услуги, в том числе плату за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, а так же за инженерно-техническое содержание, подготовку к сезонной эксплуатации соответствующей внутридомовой сети;

1.7.2. Плату за текущее инженерно-техническое и санитарное содержание общего имущества Многоквартирного дома;

- 1.7.3. Плату за текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- 1.7.4. Плату за управление Многоквартирным домом;
- 1.7.5. Плату за приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг - платежи за восстановление режима потребления коммунальных услуг (затраты Управляющей организации), подключение к сетям Многоквартирного дома, связанных с приостановлением или ограничением предоставления коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

II. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН

2.1. Передача Общего имущества в управление

- 2.1.1. В момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации составляется и подписывается Акт технического состояния Многоквартирного дома с участием представителей Управляющей организации, представителей Собственника, передающей стороны (организации, в чьем управлении и/или эксплуатации находился Многоквартирный дом).
- 2.1.2. В Акте описывается имущество, входящее в состав общего имущества, принимаемого в управление Управляющей организацией, его технические и физические характеристики, недостатки, комплектность, повреждения, износ, заключение инженерно-технической службы Управляющей организации о необходимости проведения ремонтных работ и улучшений.
- 2.1.3. На основании Акта технического состояния Многоквартирного дома Управляющая организация составляет:
 - 2.1.3.1. Смету на проведение текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома (при необходимости);
 - 2.1.3.2. Смету на проведение работ по внесению улучшений в общее имущество Многоквартирного дома.
 - 2.1.3.3. Помимо Акта технического состояния Многоквартирного дома Управляющая организация получает от передающей стороны (организации, в чьем управлении и/или эксплуатации находился Многоквартирный дом) документы, перечисленные в п.п.24-26 Правил содержания общего имущества (утв. Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006) (далее по тексту – «Правила содержания общего имущества»).
- 2.1.4. Управляющая организация обязана в установленном законодательством РФ порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

2.2. Эксплуатация помещения, принадлежащего Собственнику. Использование Собственником общего имущества

- 2.2.1. Собственник при вселении в приобретенное жилое помещение, при начале эксплуатации приобретенного жилого помещения, обязан обратиться в Управляющую организацию с заявлением на подключение к инженерным сетям многоквартирного дома.
- 2.2.2. На основании представленных документов, Управляющая организация открывает лицевой счет, составляет совместно с Собственником Акт (Приложение №6 к настоящему Договору) на подключение к инженерным сетям Многоквартирного дома. В Акте указывается граница ответственности, название маркировка приборов учета, отметки о показаниях приборов учета на момент вселения (или начала эксплуатации помещения), отметки об опломбировании приборов учета.
- 2.2.3. Собственник помещения обязан содержать принадлежащее ему имущество в надлежащем состоянии (соответствующем требованиям законодательства РФ), не допускать переоборудования и перепланировок без соответствующего разрешения, не допускать использования общего имущества Многоквартирного дома без решения общего собрания.
- 2.2.4. Собственник помещения обязан использовать сантехническое, электротехническое оборудование и отделочные материалы, соответствующие государственным стандартам РФ, имеющие официальную сертификацию, официальную гарантию, а электротехническое оборудование, по возможности, иметь высокий класс энергоэффективности.
- 2.2.5. Собственник помещения обязан соблюдать Правила проживания в многоквартирном доме, установленные приложением №10, Инструкцию по пожарной безопасности для владельцев и нанимателей квартир в многоквартирных домах, установленную приложением №8, Правила проживания в коттеджном посёлке «Экодолье», установленные приложением №11.
- 2.2.6. Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации:
 - 2.2.6.1. Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации для проверки показаний индивидуальных приборов учета 1 раз в 3 месяца, в течение

суток с момента письменного предупреждения на доске объявлений, установленной в подъезде Многоквартирного дома.

- 2.2.6.2. Для ликвидации неисправностей общего имущества по заявке Собственника - в точно согласованное по телефону с Собственником время;
- 2.2.6.3. Для ликвидации аварийной ситуации на общем имуществе Многоквартирного дома - в течение 60 минут с момента поступления заявки в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.
- 2.2.7. Доступ в помещение может быть обеспечен как лично Собственником (для связи используется данные, указанные в настоящем Договоре), так и членами его семьи.

2.3. Порядок проведения общего собрания собственников Многоквартирного дома

- 2.3.1. Общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме (далее по тексту - «Общее собрание собственников») является органом управления Многоквартирным домом. Общее собрание собственников может быть собрано по вопросам повестки дня, обозначенной в соответствии с компетенцией общего собрания собственников, установленной Жилищным кодексом РФ.
- 2.3.2. Извещение собственников Многоквартирного дома о проведении общего собрания собственников, производится Управляющей организацией путем размещения объявления на доске объявлений в подъезде Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.
- 2.3.3. Собрание проводится в порядке, установленном ст. 44-48 ЖК РФ в очной форме. В случае, если общее собрание не имело кворума, голосование по повестке дня собрания проводится в заочной форме путем разнесения бюллетеней для голосования каждому Собственнику. Если не получается вручить бюллетень лично Собственнику, вручение происходит через членов семьи Собственника или заказным письмом с уведомлением и описью вложения.
- 2.3.4. Подсчет голосов производится комиссией в составе представителя Управляющей организации и двух собственников многоквартирного дома.
- 2.3.5. Решения общего собрания собственников доводятся до Собственников помещений путем размещения, в течение 5 дней с момента окончания проведения собрания, на доске объявлений в подъезде Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.
- 2.3.6. Решения общего собрания собственников обязательны для исполнения всеми собственниками Многоквартирного дома.
- 2.3.7. Внеочередное общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме организуется и проводится собственником, по инициативе которого такое собрание проводится.

2.4. Обслуживание мест общего пользования

- 2.4.1. Плановые осмотры
 - 2.4.1.1. Управляющая организация два раза в год производит плановые осмотры инженерного оборудования и конструктивных элементов Многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома (Приложение №1 к настоящему договору). Проверка показаний индивидуальных приборов учета производится 1 раз в 3 месяца.
 - 2.4.1.2. В ходе осмотра устраняются неисправности, предусмотренные Приложением №3 к настоящему Договору.
 - 2.4.1.3. По результатам осмотра составляется Акт планового осмотра и Акты снятия показаний индивидуальных приборов учета, который в целях устранения неисправностей общего имущества является основанием для:
 - 2.4.1.3.1. корректировки Плана работы на текущий год;
 - 2.4.1.3.2. корректировки Сметы затрат на следующий год;
 - 2.4.1.3.3. вынесения предложения собственникам о проведении текущего или капитального ремонта в порядке п.п.18-23 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491(Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме).
 - 2.4.1.3.4. проверки точности переданных показаний индивидуальных приборов учета, переданных в адрес Управляющей организации, для сверки расчетов за потребленные коммунальные ресурсы.

2.5. Текущее содержание

- 2.5.1. В рамках текущего технического содержания Многоквартирного дома Управляющая организация обязана:
 - 2.5.1.1. Обеспечить нормативные режимы и параметры работы инженерного оборудования и состояния конструктивных элементов здания;
 - 2.5.1.2. Обеспечить наладку инженерного оборудования;
 - 2.5.1.3. Обеспечить снабжение мест общего пользования коммунальными ресурсами.
- 2.5.2. В рамках текущего санитарного содержания Многоквартирного дома Управляющая организация обязана:

- 2.5.2.1. Обеспечить уборку помещений, входящих в состав общего имущества;
- 2.5.2.2. Обеспечить уборку придомовой территории;
- 2.5.2.3. Обеспечить сбор и вывоз мусора.

2.6. Аварийное обслуживание, выполнение заявок

- 2.6.1. При возникновении неисправности общего имущества Многоквартирного дома Собственник (члены семьи Собственника, работники Собственника) обязан сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации:
 - по телефону 8 (48439) 5-74-62,
 - путем подачи письменной заявки через диспетчерскую, находящуюся в офисе ООО «Экосервис Обнинск», коттеджный поселок «Экодолье».
- 2.6.2. При подаче заявки Собственник обязан указать свои данные: Ф.И.О., адрес проживания, предполагаемую или точную причину неисправности. Диспетчер диспетчерской службы Управляющей организации обязан сообщить свои данные: Ф.И.О., номер заявки (согласно журнала регистрации заявок), время, когда сотрудник Управляющей организации придет для устранения неисправности.
- 2.6.3. После устранения неисправности диспетчер делает отметку в журнале заявок об уточненной причине неисправности, времени устранения неисправности, Ф.И.О. сотрудника (-ков), устранявшего (-их) неисправность, причины, по которым неисправность не устранена в нормативные сроки.
- 2.6.4. Если в результате неисправности есть основания для перерасчета стоимости услуг, оказываемых Управляющей организацией, составляется Акт в порядке, указанном в п. 7.4. настоящего Договора.
- 2.6.5. Если требуются работы непредвиденного характера, обязательные для обеспечения бесперебойного снабжения коммунальными услугами, пожарной, санитарной, технической безопасности Собственников помещений, Управляющая организация устраняет данные неисправности за счет средств Собственника. Оплата указанных работ/услуг производится дополнительно к ежемесячным платежам, предусмотренным в настоящем Договоре, в безакцептном порядке Собственником в течение трех следующих месяцев равными долями на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов. Платежные документы выставляются на основании: актов осмотра, составленных Управляющей организацией совместно с собственниками помещений многоквартирного дома, договоров подряда/оказания услуг на производство указанных работ/выполнение услуг, актов выполненных работ/оказания услуг, документов подтверждающих оплату выполненных работ/оказанных услуг, наряд-заданий и актов на списание материалов при выполнении работ/оказании услуг хозяйственным методом (Управляющей организацией самостоятельно).
- 2.6.6. Работы по устранению неисправностей имущества, принадлежащего Собственнику, выполняются Управляющей организацией как дополнительная услуга на основании письменного заявления Собственника. Стоимость дополнительных услуг утверждается приказом директора Управляющей организации. По итогам выполнения работ сотрудник Управляющей организации предоставляет Собственнику Акт выполненных работ/оказанных услуг, который должен быть подписан Собственником. Акт является основанием для начисления Собственнику стоимости дополнительной услуги и выставления её в платежном документе. При отсутствии акта претензии по качеству выполненных работ/оказанных услуг не принимаются.

2.7. Подготовка к сезонной эксплуатации

- 2.7.1. Подготовка к сезонной эксплуатации заключается в приведении инженерной системы и конструктивных элементов Многоквартирного дома к эксплуатации в летний и зимний период. Документом, подтверждающим надлежащее выполнение обязательств по подготовке к зимнему периоду, является паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.7.2. При подготовке к зимнему периоду Собственник обязан утеплить двери, окна, при наличии регулирующих вентилей на батареях отопления, производить регулировку интенсивности нагрева приборов, не допускать излишнего проветривания помещения.

2.8. Текущий ремонт

- 2.8.1. Перечень работ по текущему ремонту приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору.
- 2.8.2. Средства на текущий ремонт учитываются Управляющей организацией по каждому лицевого счету собственников помещений. Раз в год на общем собрании собственников Многоквартирного дома Управляющая организация отчитывается о сумме накопленных средств на текущий ремонт (в случае решения общего собрания собственников Многоквартирного дома о внесении платы на текущий ремонт).
- 2.8.3. Решение о проведении текущего ремонта принимается на общем собрании собственников в порядке, предусмотренном п.2.3. настоящего Договора.

2.8.4. Текущий ремонт осуществляется в пределах средств, собранных на эти цели в соответствии с решением общего собрания собственников Многоквартирного дома.

2.9. Использование общего имущества Многоквартирного дома

2.9.1. Использование общего имущества многоквартирного дома возможно только на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии с п.2.3. настоящего Договора

2.9.2. Управляющая организация не менее чем раз в год направляет Собственнику помещения предложения о повышении энергоэффективности Многоквартирного дома, помещения принадлежащего Собственнику.

2.9.3. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета устанавливаются на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии с п.2.3. настоящего Договора, за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета после их установки и подписания Акта выполненных работ переходят в общее имущество Многоквартирного дома.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги, в зависимости от степени благоустроенности дома, в необходимых для него объемах и надлежащего качества.
- 3.1.2. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договор о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальной услуги Потребителю.
- 3.1.3. Производить в установленном настоящими Договором порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, предусматривающие расчет стоимости потребленных коммунальных услуг, использованных Собственником для бытовых нужд по показаниям индивидуального прибора учета, а в предусмотренных Договором случаях по нормативам потребления, а также расчет стоимости коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;
- 3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 2,3,4 к настоящему Договору.
- 3.1.5. Принимать от собственников помещений оплату за услуги и работы Управляющей организации.
- 3.1.6. Предоставлять собственникам помещений Многоквартирного дома отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.
- 3.1.7. На основании заявки Собственника направлять своего работника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(-ям) Собственника.
- 3.1.8. Представлять на законных основаниях интересы Собственника и собственников Многоквартирного дома в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору
- 3.1.9. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения действия Договора, вновь выбранной управляющей организации, представителю Собственника.

3.2. Управляющая организация имеет право:

- 3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
- 3.2.2. Требовать внесения платы Управляющей организации за потребленные коммунальные услуги, оказанные услуги и работы.
- 3.2.3. Взыскивать с собственников Многоквартирного дома сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.
- 3.2.4. Получать вознаграждение из средств, полученных за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.), в размере 50% от суммы экономии. Остальная часть экономии направляется в Фонд развития Многоквартирного дома.
- 3.2.5. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников Многоквартирного дома.

- 3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором, подачу потребителю коммунальных ресурсов в случае:
- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя
- Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги;
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя

3.3. Собственник обязан:

- 3.3.1. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- 3.3.2. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
- 3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.
- 3.3.4. Соблюдать Правила проживания в Многоквартирном доме.
- 3.3.5. В случае предоставления жилого(ых) помещений по договорам найма, предоставить информацию о проживающих лицах, их контактных телефонах в Управляющую организацию.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

IV. СТОИМОСТЬ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 4.1. Размер стоимости услуг Управляющей организации согласовывается сторонами в Приложении №9 к настоящему Договору.
- 4.2. Плата за услуги в размере, согласованном в Приложении №9 к настоящему Договору, начинает начисляться с момента начала оказания услуг Управляющей организацией, а именно с момента подписания Собственником настоящего договора.
- 4.3. Если при наступлении условий, согласованных в настоящем Договоре, Собственника отключают от соответствующей инженерной сети Многоквартирного дома, то за повторное подключение к указанной инженерной сети Собственник помещения оплачивает Управляющей организации Плату за последующее подключение; размер данной платы применительно к каждой инженерной сети согласован в Приложении №8 к настоящему Договору.
- 4.4. Изменение размера стоимости услуг Управляющей организации (кроме платы за коммунальные услуги), предусмотренных настоящим Договором, возможно не ранее, чем (далее "Дата Начала Пересмотра Цен"): с 01 июля 2015 года. После указанной Даты Начала Пересмотра Цен изменение размера стоимости услуг Управляющей организации, предусмотренных настоящим Договором, возможно одним из следующих способов:
- 4.4.1. По инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке стоимость услуг Управляющей организации (кроме платы за коммунальные услуги) может быть увеличена не более, чем на 12% в годовом исчислении (за 365 календарных дней) относительно уровня текущего года.
- 4.4.2. Дата изменения размера стоимости услуг Управляющей организации (кроме коммунальных услуг) фиксируется на 1-е число календарного месяца.
- 4.4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).
В случае установления тарифов (цен), дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов (цен), установленных для соответствующей группы потребителей.

4.5. Плата за коммунальные услуги подлежит изменению Управляющей организацией в одностороннем порядке на основании утверждения ресурсоснабжающими организациями новых тарифов на поставку коммунального ресурса с даты утверждения новых тарифов, уполномоченными органами в области регулирования тарифов.

4.6. Порядок расчетов:

4.6.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг и услуг Управляющей организации устанавливается равным календарному месяцу.

4.6.2. Управляющая организация подготавливает Собственнику счет (далее по тексту - «Счет на оплату»), в котором указывает размер платежей, подлежащих внесению Собственником за отчетный месяц.

4.6.3. Счет на оплату за отчетный месяц готовится Управляющей организацией в срок с 1-го до 3-го числа месяца, следующего за отчетным, и направляется Собственнику помещения в почтовый ящик.

4.6.4. Счет на оплату должен быть оплачен Собственником не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее по тексту - «Срок оплаты»).

4.6.5. Если Собственник произвел оплату за отчетный месяц в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в Счете на оплату, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении Счета на оплату за следующий месяц.

4.6.6. Если Собственник произвел оплату за отчетный месяц в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в Счете на оплату за данный месяц, то Собственник считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения Срока оплаты до момента погашения Собственником помещения суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее по тексту - «Срок просрочки оплаты»).

4.6.7. Если к моменту составления соответствующего Счета на оплату произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном Счете на оплату, Управляющая организация вправе произвести перерасчет стоимости коммунальных услуг с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в Счет на оплату за следующий месяц.

4.6.8. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием для невнесения платежей в оплату услуг Управляющей организации.

4.6.9. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией неоговоренных настоящим Договором работ, возникших по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственником дополнительно.

4.7. Порядок расчетов по приборам учета определен разделом V настоящего договора.

V. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ПРИБОРАМ УЧЕТА

5.1. Размер оплаты коммунальных услуг Собственником определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

5.2. Собственник обязан самостоятельно предоставлять в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета не позднее 1 числа месяца, следующего за отчетным (место для заполнения показаний приборов учета предусмотрено в квитанции на оплату). Если Собственник, на котором лежит обязанность по передаче Управляющей организации показаний индивидуального прибора учета за расчетный период, не предоставил их Управляющей организации в установленные Договором сроки, Управляющая организация начисляет стоимость предоставленных коммунальных услуг Собственнику по нормативу установленному органом местного самоуправления исходя из стоимости коммунального ресурса утвержденной ресурсоснабжающей организацией.

5.3. Плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 1 года, а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд;

б) в случае непредставления потребителем, на котором лежит обязанность по передаче управляющей компании показаний индивидуального прибора учета за расчетный период, таких показаний в установленные настоящим Договором сроки - начиная с расчетного периода, за который потребителем не предоставлены

показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель предоставил управляющей компании показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд

5.4. Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

5.5. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, определяется в соответствии с нормативами потребления, определенными в соответствии с решениями уполномоченного органа Калужской области в области регулирования тарифов

VI. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ

6.1. Сдача-приемка выполненных работ Управляющей организацией производится без подготовки Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты является Счет на оплату, выставленный Собственнику, согласно раздела IV настоящего Договора. Оплата Счета на оплату является признанием Собственником факта, что работы и услуги выполнены Управляющей организацией качественно и в срок и что претензии к Управляющей организации отсутствуют.

6.2. При наличии претензий к качеству работ и услуг Собственник по факту их обнаружения должен обратиться в диспетчерскую Управляющей организации для составления Акта невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг), в соответствии с разделом VII настоящего Договора, который будет являться основанием для перерасчета стоимости услуг Управляющей организации.

VII. ОСНОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН, КОНТРОЛЬ

7.1. Основанием наступления ответственности Управляющей организации является Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг).

7.2. Основанием ответственности Собственника является Акт неисполнения Собственником условий Договора.

7.3. Подготовка бланков Актов осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акты составляются в произвольной форме. В Акте должны быть обязательно указаны: дата составления, члены комиссии, невыполненные/некачественно выполненные обязательства, согласно условиям договора, причины неисполнения обязательств, мера ответственности, подписи членов комиссии.

7.4. Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Управляющей организацией составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной организации, ресурсоснабжающей организации, собственников других помещений многоквартирного дома.

7.5. Акт неисполнения Собственником условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, собственников других помещений Многоквартирного дома. При отказе Собственника от участия в комиссии, его отсутствии (при уведомлении Собственника), отказе подписать Акт и/или принять его, Акт принимается подписанным без участия Собственника при наличии подписей не менее чем двух Собственников помещений Многоквартирного дома. Данный Акт является основанием для наступления ответственности Собственника по настоящему Договору.

VIII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне прямые убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями.

8.2. Ответственность Собственника:

8.2.1. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим Договором (до 10 числа месяца, следующего за отчетным), Собственник оплачивает Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от просроченной суммы за каждый день просрочки на день оплаты.

8.2.2. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим Договором, неполной оплаты, (под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления

коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги), Управляющая организация вправе отключить собственника от инженерной сети Многоквартирного дома (от электричества и/или водоотведения) в следующем порядке:

а) управляющая компания в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня направления потребителю указанного предупреждения предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении срока управляющая компания при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника направляемого в его адрес, указанный в Договоре, либо путем размещения в доступном для информирования месте по адресу Потребителя указанного в Договоре

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с [подпунктом "б"](#) настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги,

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин послуживших основанием для приостановления коммунальной услуги и возмещения расходов управляющей компании, связанных с приостановлением предоставления коммунальной услуги.

8.2.3. В случае нарушения Собственником какого-либо из условий, установленных Правилами проживания в Многоквартирном доме, Управляющая организация вправе:

8.2.3.1. Приостановить производство ремонтных работ в помещении, в том числе путем ограничения допуска в помещение строительной (подрядной) бригады и/или транспорта (не принадлежащего Собственнику), следующего к помещению.

При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) оборудования потребителя к централизованным инженерным системам управляющая компания обязана незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (в случае отсутствия выявленного несанкционированно подключенного оборудования использовать максимальную мощность определенную договором) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения.

При обнаружении управляющей компанией факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального прибора учета, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, управляющая компания обязана прекратить использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу для потребителя исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния прибора учета, до даты устранения такого вмешательства.

Если дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу прибора учета установить невозможно, то доначисление должно быть произведено начиная с даты проведения управляющей компанией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учета.

8.3. Ответственность Управляющей организации:

8.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости услуг Управляющей организации, а также возмещения ущерба, причиненного неисполнением Управляющей организацией своих обязательств.

8.3.2. Управляющая организация не несет ответственность за действия ресурсоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых потребляет Собственник, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника в связи с нарушением вышеназванными организациями порядка поставки коммунального ресурса, в том числе в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

IX. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами по обоюдному согласию в любое время.

9.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору не допускается, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Собственника во внесудебном порядке в случае, если его право собственности на помещение, указанное в Преамбуле настоящего Договора, прекращено в установленном порядке. В этом случае, Договор считается расторгнутым с момента получения Управляющей организацией от Собственника соответствующего уведомления с приложением нотариально заверенных копий документов. Собственник предпринимает все необходимые действия для того, чтобы с момента передачи им права собственности на помещение, указанное в Преамбуле настоящего Договора, новому собственнику, новый собственник заключил с Управляющей организацией договор управления.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке в случае нарушения Собственником существенных условий настоящего Договора. В данном случае существенным условием настоящего договора является порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, установленных п. IV настоящего договора.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Собственников только в случае существенных нарушений Управляющей организацией условий настоящего Договора, в течение трех месяцев с момента совершения нарушений, подтвержденных Актами, составленными в порядке, установленном в разделе VII настоящего договора. При этом претензионный порядок разрешения разногласий признается Сторонами обязательным.

9.5.1. Существенным нарушением условий настоящего договора считаются:

9.5.1.1. Непредставление по вине Управляющей организации в течение 15 дней подряд коммунальных услуг;

9.5.1.2. Непредставлении по вине Управляющей организации в течение 15 дней подряд услуг по санитарному содержанию мест общего пользования;

9.5.1.3. Существенное ухудшение технического состояния (более чем на 10%) мест общего пользования Многоквартирного дома, допущенное по вине Управляющей организации.

9.6. Решение о расторжении договора вступает в силу только после принятия такого решения на Общем собрании собственников.

9.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами.

9.8. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством РФ.

X. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Настоящий Договор заключен сроком на 1(один год).

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Почтовые уведомления, предусмотренные настоящим Договором, направляются заказными письмами с уведомлением о вручении по следующим адресам (далее по тексту - «Адреса»):

11.1.1. Адрес Собственника: _____.

11.1.2. Адрес Управляющей организации: 249037, Калужская обл., г. Обнинск, ул. Красных Зорь, д. 18А, комн. 405, эл.почта obninsk@ecoservice-uo.ru, тел. 89105205103.

11.2. В случае изменения у одной из Сторон контактной информации (адреса, эл.почты, телефонов), Стороны обязаны уведомить друг друга о таком изменении и подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором указать изменения. До момента уведомления и подписания такого дополнительного соглашения, уведомления, направленные по ранее согласованным Сторонами адресам, будут считаться надлежащим образом направленными.

11.3. Уведомления так же могут быть переданы уполномоченному представителю Стороны или Стороне

под подпись, таким образом, чтобы можно было подтвердить факт и дату получения соответствующего уведомления уполномоченным представителем Стороны или Стороной.

11.4. Настоящий Договор подписан в двух идентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

11.5. С момента вступления в силу настоящего Договора, все предшествующие переговоры, условия и договоренности Сторон, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

11.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

ХП. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1. Состав общего имущества передаваемого в управление Управляющей организации.

Приложение №2. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию сетей.

Приложение №3. Перечень услуг Управляющей организации.

Приложение №4. Перечень услуг по текущему ремонту Многоквартирного дома.

Приложение №5. Перечень дополнительных услуг Управляющей организации.

Приложение №6. Акт на подключение помещения к инженерным сетям.

Приложение №7. Положение о Фонде развития Многоквартирного дома.

Приложение №8. Инструкция по пожарной безопасности

Приложение №9. Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору

Приложение №10. Правила проживания в Многоквартирном доме.

Приложение №11. Правила проживания в коттеджном поселке.

ХП. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью

«Экосервис Обнинск»

249037 Калужская область города Обнинск

ул. Красных Зорь, д. 18А, комн. 405

ИНН 4025432610

КПП 402501001

Р/сч. 40702810222230002257

в ОТДЕЛЕНИИ N8608 СБЕРБАНКА РОССИИ

г. Калуга ОСБ №7786 Сбербанк России

БИК 042908612

тел. (48439) 5-74-62

_____/_____/

генеральный директор _____

Состав и характеристика общего имущества передаваемого в управление Управляющей организации.

1. Адрес многоквартирного дома: **Калужская область, город Обнинск, коттеджный поселок «Экодолье», улица Космонавта Леонова дом ____;**
2. Год постройки: **2011г.;**
3. Этажность **3;**
4. Количество квартир: **15;**
5. Общая площадь многоквартирного дома: **1087,3 м² ;**
6. Общая площадь жилых помещений **953,8 м² ;**
7. Общая площадь нежилых помещений **0_ ;**
8. Степень износа по данным государственного технического учета **0%;**
9. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **1721 м² ;**
10. Кадастровый номер земельного участка **40:27:03 05 14:208.**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество 3 ед. площадью 67,5 кв.м.	Количество помещений, требующих текущего ремонта 0 шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей 4 шт. Площадь 66 кв.м.	Количество лестниц, требующих ремонта 0шт.
Техподполье	Площадь 358,4 кв.м.	Количество помещений, требующих ремонта 0 шт.
Кровля	Вид кровли – двух скатная Материал кровли - металоочерепица	Характеристика состояния удовлетворительное
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования 5 шт. из них: - деревянных 1 шт. ; - металлических 4 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта 0 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования 3 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта 0 шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов_10_шт. Количество водосточных труб 10шт.	Количество водосточных желобов, требующих: - замены ___0___ шт. - ремонта ___0___ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены ___0___ шт. - ремонта ___0___ шт.
Светильники в местах общего пользования	Количество 13 шт.	Количество светильников, требующих замены 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта 0 шт.
Радиаторы в местах общего пользования	Количество 3шт.	требуют замены 0 шт.
Насосы подкачки воды	количество 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _50_ мм _м ,	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _0_

Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек 3 шт.; - вентилей 3 шт. - кранов 3 шт.	- задвижек 0 шт.; - вентилей 0 шт. - кранов 0 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: ПУ электроснабжения Энергомера ЦЭ68038Ш М7 ШЗЗ, ПУ ВСХД 2025 ПН 16 водоснабжения	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: _____ _____
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100мм, пласт. 1. 50мм, пласт.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: -
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка 1721 кв.м. , в том числе: - застройка _____ га - асфальт _____ га - грунт _____ га - газон _____ га	Указать состояние - не выполнены работы по благоустройству
Зеленые насаждения	Деревья - 20 шт. кустарники - 20шт.	Указать состояние - не выполнены работы по благоустройству
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы детская площадка (есть/нет), если есть, перечислить _____ ; Ограждения _____ м Скамейки _____ шт.	Указать состояние - не выполнены работы в полном объеме

Собственник

Управляющая организация

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «Экосервис Обнинск», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственниками помещений, и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Заказчиком обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Заказчик несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Заказчика (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Заказчиком за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Заказчиком доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика

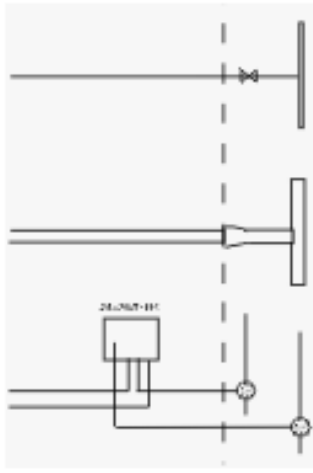
6. При привлечении Заказчиком сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Заказчика и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Заказчиков, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Заказчик. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика*.

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл.сеть до эл. Счетчика



Перечень услуг Управляющей организации

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
3. Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг.
4. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг.
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
6. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
8. Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.
9. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта.
10. Организации диспетчерской службы для своевременного реагирования на возникновение внештатной ситуации.

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
- 1.3. Прочистка канализационного лежака.
- 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.5. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.
- 1.6. Проверка заземления ванн.
- 1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 1.8. Повторное подключение к инженерной сети.

2. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период

- 2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 2.2. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
- 2.3. Ремонт просевших отмосток.
- 2.4. Укрепление флагодержателей.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

- 3.1. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования
- 3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования.
- 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

- 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- 3.6. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
- 3.8. Консервация поливочных систем.
- 3.9. Укрепление флагодержателей.
- 3.10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 3.11. Поставка доводчиков на входных дверях.
- 3.12. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

- 4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
- 4.3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
- 4.4. Уплотнение сгонов.
- 4.5. Прочистка внутренней канализации.
- 4.6. Прочистка сифонов.
- 4.7. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
- 4.8. Укрепление трубопроводов.
- 4.9. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.10. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.11. Проветривание колодцев.
- 4.12. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
- 4.13. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
- 4.14. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

5. Прочие работы

- 5.1. Регулировка и наладка систем вентиляции.
- 5.2. Очистка и промывка водопроводных кранов.
- 5.3. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
- 5.4. Подготовка зданий к праздникам.
- 5.5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
- 5.6. Удаление с крыш снега и наледей.
- 5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 5.8. Уборка и очистка придомовой территории, а также мест общего пользования поселка, на территории которого расположен Многоквартирный дом.
- 5.9. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
- 5.10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
- 5.11. Удаление мусора из здания и его вывозка.
- 5.12. Поливка тротуаров и замощенной территории.
- 5.13. Уличное освещение, ремонт фонарей и прожекторов, замена ламп.
- 5.14. Организация пропускного режима и охраны мест общего пользования поселка, на территории которого расположен Многоквартирный дом.
- 5.15. Очистка и промывка урн.
- 5.16. Протирка указателей и дорожных знаков.
- 5.17. Уборка контейнерных площадок.
- 5.18. Поддержание малых архитектурных форм в надлежащем состоянии, пригодном для их безопасной эксплуатации.

Перечень услуг по текущему ремонту Многоквартирного дома

1. Фундамент

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасад

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

13. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

14. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Собственник

Управляющая организация

Примерный перечень дополнительных услуг

1. Установка бытовой техники
 - a. Установка и ремонт стиральных машин;
 - b. Установка и ремонт посудомоечных машин;
 - c. Установка и ремонт электроплит;
 - d. Установка и ремонт варочных панелей;
 - e. Установка измельчителей пищевых отходов;
 - f. Установка водонагревателей (бойлеров);
 - g. Установка вытяжки;
2. Сантехнические работы и услуги:
 - a. Установка и ремонт унитазов и биде;
 - b. Установка и подключение раковин и ванн;
 - c. Установка душевых кабин;
 - d. Установка полотенцесушителей;
 - e. Установка систем от протечек воды (АКВА-СТОП);
 - f. Установка отопительных приборов
 - g. Замена труб, шлангов, кранов и стояков;
 - h. Установка и ремонт смесителей;
 - i. Установка и замена фильтров для воды;
 - j. Установка кухонных моек и сифонов;
 - k. Устранение неисправностей в системе отопления.
3. Электромонтажные работы и услуги:
 - a. Установка люстр, бра, светильников;
 - b. Установка УЗО и диагностика электропроводки;
 - c. Установка и ремонт выключателей и розеток;
 - d. Подключение ТВ, телефона и интернета к щитку;
4. Сборка кухонной, корпусной и мягкой мебели.
5. Ремонт домов и квартир, санузлов и ванных комнат, ремонт кухни, подвесные (навесные) потолки, укладка плитки, укладка полов (паркет, ламинат, линолеум) штукатурно-малярные работы, клейка обоев;
6. Подключение компьютеров, периферии и установка программ.
7. Установка и обслуживание кондиционеров и очистителей воздуха.
8. Ремонт бытовой техники на дому.
9. Услуги по видеонаблюдению, безопасности и системам «умного дома».
10. Мелкий бытовой ремонт– установка карнизов, прочистка канализации, ремонт замков, замена прокладок в смесителях, установка дверных и оконных ручек, установка доводчика, дверного глазка, установка зеркал, экрана под ванну, кронштейнов для ТВ, ремонт плитки, установка аксессуаров ванной, установка жалюзи и др.
11. Погрузочно-разгрузочные работы.
12. Обслуживание электрических сетей, находящихся в ведении Заказчика в соответствии с Актом о балансовой принадлежности.
13. Обслуживание сетей водоснабжения, находящихся в ведении Заказчика в соответствии с Актом о балансовой принадлежности.
14. Обслуживание сетей водоотведения, находящихся в ведении Заказчика в соответствии с Актом о балансовой принадлежности.

Акт подключения к инженерным сетям Многоквартирного дома

г. Обнинск

« ____ » _____ 20 ____ г.

В соответствии с Договором управления № _____ от _____ года,
комиссия в составе:

1. _____
2. _____
3. _____

составила настоящий акт о нижеследующем:

к инженерной сети Многоквартирного дома присоединяется помещение № _____

1.1. Вид инженерной сети: водоснабжение

1.2. Точка присоединения: _____

Прибор учета (характеристика, наименование, местонахождение, показания, отметка об опломбировании):

2.1. Вид инженерной сети: электроснабжение

2.2. Точка присоединения: _____

Прибор учета (характеристика, наименование, местонахождение, показания, отметка об опломбировании):

3.1. Вид инженерной сети: канализация

3.2. Точка присоединения: _____

Подписи членов комиссии:

1. _____
2. _____
3. _____

Собственник

Управляющая организация

Положение о Фонде развития Многоквартирного дома

Цели: создание безопасных и благоприятных условий проживания в многоквартирном доме, повышения качества жилья, его стоимости и рыночной привлекательности.

Источники финансирования:

- Денежные средства, полученные Управляющей организацией в порядке п.2.9.2 Договора
- Денежные средства, полученные в порядке п.3.2.3. Договора

Порядок принятия решения об использовании средств Фонда:

1. При использовании денежных средств Фонда на цели определенные в настоящем Положении, решение принимается единолично Директором Управляющей организации. По окончании года Управляющая организация предоставляет отчет, об использовании денежных средств Фонда, с приложением необходимых документов.
2. При использовании денежных средств Фонда на иные Цели, не определенные в Настоящем Положении, решение об использовании средств Фонда принимается Общим собранием собственников, путем утверждения сметы на очередной год, или путем утверждения решения сформированного и представленного Управляющей организацией на утверждение Общим собранием собственников многоквартирного дома.

Цели использования денежных средств Фонда:

- Благоустройство и озеленение придомовой территории
- Покупка малых архитектурных форм: скамейки, урны, осветительные приборы, ограждения, детские площадки и т.д.
- Проведение мероприятий по энергосбережению: установка приборов учета, датчиков движения, экономичных осветительных приборов и т.д.
- Улучшение качества и благоустройства подъезда: установка домофона, дверей в подъезде, утепленных окон и прочее
- Устранение аварийных и неотложных ситуации, не профинансированных собственниками многоквартирного дома

Все имущество, приобретенное за счет средств Фонда, является Общим имуществом многоквартирного дома.

Собственник

Управляющая организация

Инструкция по пожарной безопасности для владельцев и нанимателей квартир в многоквартирных домах.

1. Общие требования:

1.1. Одной из основных обязанностей владельцев и нанимателей квартир в многоквартирных жилых домах (далее в тексте – жителей), является забота о пожарной безопасности своих квартир, индивидуальных подвальных помещений и помещений общего пользования, знание правил пожарной безопасности, понимание того, как действовать при возникновении пожара и при необходимости эвакуации, умение использовать средства пожаротушения, знание мест расположения этих средств, и обучение этим знаниям детей.

1.2. Жителям домов необходимо выполнять требования этой инструкции, а так же другие нормативные требования в области пожарной безопасности.

1.3. Основными факторами риска, которые могут привести к возникновению пожара в жилых помещениях, являются :

1.3.1. Невыполнение жителями требований пожарной безопасности или невнимательное поведение, в том числе игра детей с огнем;

1.3.2. Невыполнение требований безопасности при использовании электрических приборов и устройств;

1.3.3. Нарушение требований при хранении опасных веществ и материалов, а так же при проведении огнеопасных работ;

1.3.4. Умышленные действия жителей по созданию условий, способствующих возникновению и распространению пожара.

1.4. Обязанностью жителей является недопущение возникновения пожаров. Жители не должны создавать условия, которые могут привести к возникновению пожара.

1.5. Обязанности жителей в случае возникновения пожара:

1.5.1. Незамедлительно сообщить о возникновении пожара по городскому телефону 01 или по мобильному телефону 010, в Государственную пожарно-спасательную службу, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре.

1.5.2. При возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность других лиц, а так же информировать других лиц о происшествии.

1.5.3. Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ.

1.5.4. Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.

1.6. Если необходима эвакуация жителей:

1.6.1. В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;

1.6.2. При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое и газовое оборудование, закрыть окна и двери в квартире;

1.6.3. Эвакуироваться необходимо по путям эвакуации (коридорам, лестничным клеткам), двигаясь к выходу наружу. Если эти действия невозможны – оставайтесь в квартире. Старайтесь любыми способами информировать спасателей и других людей о своем местонахождении. Примите меры безопасности для того, чтобы в квартире можно было, как можно дольше продержаться и выжить.

2. Содержание территорий жилых домов, зданий и помещений:

2.1. Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники;

2.2. Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории у жилого дома, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения;

2.3. Производство строительных работ в квартирах и в помещениях общего пользования: изменения в плане помещений, пожароопасные работы и др. действия, необходимо согласовать с управляющей компанией и соблюдать установленные строительным законодательством требования;

2.4. В жилом здании запрещается:

- 2.4.1. Оборудовать производственные помещения, в которых используются взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;
- 2.4.2. Использовать чердаки и подвалы, а также технические помещения, в целях, непредусмотренных строительным проектом;
- 2.4.3. Оборудовать склады горючих материалов и мастерские, которые не отделены противопожарными перегородками от других помещений, путей эвакуации и лестничных клеток;
- 2.4.4. Хранить газовые баллоны, а так же легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в подвалах, на цокольных этажах, чердаках, балконах и лоджиях;
- 2.4.5. Для уборки помещений использовать легковоспламеняющиеся жидкости, не предусмотренные для этого;
- 2.4.6. Выливать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в канализацию;
- 2.4.7. Оставлять без присмотра горючие отходы, легковоспламеняющиеся материалы и ветошь, используемую для уборки;
- 2.4.8. Использовать и хранить химические вещества, материалы и химические продукты, взрывоопасность и огнеопасность свойств которых неизвестны;
- 2.4.9. Хранить огнеопасные вещества и взрывоопасные материалы в упаковке или таре, непредусмотренной производителем и техническими условиями хранения;
- 2.4.10. Оставлять без присмотра электрооборудование, включенное в сеть, если инструкция по эксплуатации это запрещает;
- 2.4.11. Использовать поврежденные отопительные приборы;
- 2.4.12. Размещать горючие материалы на отопительных системах и оборудовании, а также ближе 0,5 метров от осветительных приборов;
- 2.4.13. Отогреть замерзшие трубопроводы с помощью открытого огня;
- 2.4.14. Использовать оборудование с открытым огнем, не соблюдая правила эксплуатации;
- 2.4.15. Произвольно оборудовать или использовать газовое, электрическое отопление или другое оборудование, непредусмотренное для использования в жилых домах и помещениях;
- 2.4.16. Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;
- 2.4.17. Применять некалиброванные или самостоятельно изготовленные электропредохранители;
- 2.4.18. Использовать электропроводку с разрушенной изоляцией, а так же производить соединения, способные вызвать переходные сопротивления.

2.5. На эвакуационных путях запрещается:

- 2.5.1. Демонтировать двери в коридорах, застеклять или закладывать другими строительными материалами открытые зоны в незадымляемых лестничных клетках;
- 2.5.2. Размещать предметы, мебель и оборудование, если это уменьшает ширину пути эвакуации;
- 2.5.3. Оборудовать склады и кладовки, а так же хранить различные материалы на лестничных клетках;
- 2.5.4. Загромождать посторонними предметами эвакуационные или аварийные двери, люки на балконах или лоджиях, а так же переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
- 2.5.5. Не допускается демонтировать или полностью закрывать (так, что их использование для эвакуации больше невозможно) эвакуационные лестницы, люки, переходы на балконах и лоджиях;

3. Инженерно - технические системы и оборудование.

- 3.1. Управляющая компания обеспечивает содержание инженерно-технических систем и оборудования в рабочем порядке;
- 3.2. Инженерно-технические системы эксплуатируется в соответствии с технической документацией (регламентом) производителя;
- 3.3. Жителям необходимо заботиться о поддержании инженерно-технических систем в рабочем состоянии и информировать управляющего домом о неисправностях систем и оборудования в УО;

4. Рекомендации:

- 4.1. В квартирах рекомендуется установка локальных систем автоматического обнаружения пожара и сигнализации (дымовых детекторов) и первичных средств пожаротушения (огнетушителей);

4.2. Лицам, постоянно проживающим в квартире, рекомендуется обеспечить себя специальными средствами индивидуальной защиты органов дыхания на случай пожара и необходимости эвакуации.

к Договору управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: Калужская область, город Обнинск улица Космонавта Леонова дом ___
Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору

Стоимость услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги и обслуживанию коттеджного поселка:

№ п/п	Вид платежа	Стоимость за м ²
1.	Управление жилым фондом	3,50
2.	Содержание помещений общего пользования	5,65
3.	Уборка земельного участка	3,49
4.	Подготовка дома к сезонной эксплуатации	0,10
5.	Проведение технических осмотров и мелкого ремонта	0,88
6.	Аварийное обслуживание внутридомовых сетей	2,40
7.	Дератизация	0,49
8.	Дезинсекция	0,37
9.	Вывоз ТБО	2,54
10.	Вывоз КГМ	1,39
	Итого за м²	20,82
	услуги паспортиста	1,1
11.	Коммунальные услуги	
12.	электроснабжение	3,66
13.	холодная вода	15,58
14.	водоотведение	13,53
15.	электроэнергия мест общего пользования	по данным общедомового прибора учета
16.	расходование воды на общедомовые нужды	по данным общедомового прибора учета
	Обслуживание коттеджного поселка	
17.	Охрана мест общего пользования коттеджного поселка	6,8
18.	Уборка дорог и вывоз снега	4,0
19.	Содержание территории и объектов общего пользования(Освещение мест общего пользования)	2,2
20.	Итого за м²	13,00

Стоимость услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, обслуживанию коттеджного поселка составляет - **34,92рублей за м2.**

Услуги по проверке вентканалов и дымоходов оплачиваются отдельно по результатам проведения специализированной организацией замеров воздухообмена в квартирах жилого дома.

Собственник

Управляющая организация

**Правила проживания в Многоквартирном жилом доме
по адресу город Обнинск коттеджный поселок «Экодолье» улица Космонавта Леонова дом ____**

1. Основные понятия.

Правила - настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО «Экосервис Обнинск» (далее – «Жилые дома») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Экосервис Обнинск».

ДС – Диспетчерская Служба Управляющей организации.

Проживающие – собственники отдельных жилых и нежилых помещений, арендаторы, наниматели и иные пользователи жилых и нежилых помещений в Жилом доме.

2. Сфера действия настоящих Правил.

Правила распространяются на всех Проживающих, а также на сотрудников Управляющей организации. Правила устанавливают порядок проживания в Жилом доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в Жилом доме, порядок использования и содержания общего имущества в Жилом доме, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в Жилом доме, а также ответственность за невыполнение Правил.

3. Пользование жилыми и нежилыми помещениями.

3.1. Пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Правительством РФ.

Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания. Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Проживающих, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3.2. Нежилое помещение, принадлежащее Проживающему на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

3.5. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

3.6. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

3.7. Балконы и лоджии должны содержаться в чистоте. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.

Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.

Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии. Запрещается сушка белья за пределами балкона или лоджии.

Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.

Запрещается сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий.

Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

3.8. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:

- 3.8.1. Любое переустройство и перепланировка помещений в Жилом доме должно производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»), а также другими нормативными актами.
- 3.8.2. Переустройство помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:
- установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов,
 - перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов,
 - устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов,
 - прокладку новых или – замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.
- 3.8.3. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесение изменения в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:
- перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проёмов,
 - разукрупнение многокомнатных квартир,
 - устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений,
 - ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения,
 - устройство или переоборудование существующих тамбуров.
- 3.8.4. Переустройство помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей организации.
- 3.8.5. Работы по переоборудованию и переустройству помещений должны производиться организациями, имеющими допуск на право производства строительно-монтажных, специальных отделочных работ (допуск должна быть представлен в Управляющую организацию до начала производства работ), под руководством квалифицированного и ответственного специалиста. Рекомендуется проведение технического контроля со стороны Управляющей организации путём заключения договора технического контроля и составления Акта на производство скрытых работ (если таковые работы проводятся) между собственником помещения, в котором производятся вышеуказанные работы и Управляющей организацией.
- 3.8.6. Запрещается производство работ:
- в воскресные и праздничные нерабочие дни;
 - сопряженных с шумом, ранее 9.00 и заканчивать их позднее 19.00 часов;
 - с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
 - без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
 - с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
 - с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.
- 3.8.7. Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).
- 3.8.8. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей организации, подает об этом заявку за 15 дней до начала ремонта. Между сторонами заключается договор, в котором оговариваются условия осуществления ремонта.
- 3.8.9. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования Управляющая организация может инициировать подачу искового заявления в суд, а в случае представления опасности для других проживающих заявление в прокуратуру о возбуждении уголовного дела.
- 3.8.10. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений в доме либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других помещениях.
- 3.9. Уровень шума внутри домовладения не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих. С 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.
- 3.10. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.11. Ежегодно, в заранее определённые сроки, Управляющая организация проводит осмотр жилых и нежилых помещений с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования помещений.

3.12. В случае невозможности проведения Управляющей организацией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несёт всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

4. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме:

4.1. Проживающим запрещается:

- использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией). Уменьшение зоны действия автоматической пожарной сигнализации или автоматической установки пожаротушения в результате перепланировки допускается только при дополнительной защите объемов помещений, исключенных из зоны действия указанных выше автоматических установок, индивидуальными пожарными извещателями или модульными установками пожаротушения соответственно;
- загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери,
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- оставлять небраным промасленный обтирочный материал;
- устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы.
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

4.2. Проживающие не вправе устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах относящихся к общему имуществу в доме, а также в иных местах, если вышеуказанные устройства нарушают фасад или внешний облик здания.

4.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены.

4.4. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей организацией. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности Управляющей организации, ей должно быть определено место, о котором уведомляются все Проживающие. Объявление должно быть снято после его использования.

4.5. Парковка транспортных средств производится в специально отведенных для этой цели местах. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов общей собственности.

Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.

В случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т.д.) последний обязан хранить транспортное средство в гараже или на стоянке вследствие ограниченного места для парковки.

4.6. Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования.

4.7. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

Строго запрещается сброс или складирование (в т. ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых Проживающими.

Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.

Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.

5. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования.

5.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию или ДС.

5.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлён как Управляющей организацией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

5.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

5.3.1. Утечка воды внутри помещения:

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

5.3.2. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша - необходимо уведомить об этом Управляющую организацию и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением - немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения - связаться с Управляющей организацией.

5.3.3. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- если произошло полное повреждение электросети – вызовите аварийную службу; если произошло повреждение участка электросети – проверьте распределительный щит, не выбило ли на нем пробки, пригласите электрика, если невозможно ликвидировать аварию самостоятельно;
- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

5.4. В случае возникновения опасности для жилого либо нежилого помещения в отсутствие Проживающего (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входит Управляющая организация, берёт на себя ответственность в соответствии с заключённым с Проживающим Договором управления.

5.5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- никогда не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- не оставляйте автомобили открытыми;
- не оставляйте автомобили вблизи дома, во избежание падения наледи с крыши, частей строительных конструкций Жилого дома;
- 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 в диспетчерскую, либо сотрудникам охраны, либо в полицию;
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам охраны, либо в полицию.

5.6. Про всем вопросам, возникающим у Проживающего, он может обратиться в Управляющую организацию, а также ДС.

6. Ответственность за несоблюдение Правил.

6.1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт, составленный

уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать Проживающие.

6.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, 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 или иную ответственность в соответствии с законодательством РФ и Договором управления.

6.3. В случае несоблюдения настоящих Правил Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт собственник данного помещения, предоставивший его в найм, аренду или пользование.

6.4. В соответствии со статьёй 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, Управляющая организация может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, Управляющая организации может инициировать подачу искового заявления в суд о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Собственник

Управляющая организация

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ в Коттеджном поселке «ЭКОДОЛЬЕ»

Настоящие Правила проживания (далее по тексту "Правила") являются официальным внутренним документом Коттеджного поселка «Экодолье» (далее «Поселок») и обязательны для соблюдения всеми Заказчиками (далее по тексту «Собственниками»), их родственниками, гостями, приглашенными лицами и обслуживающим персоналом.

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории Поселка на основе принципов самоорганизации, самоуважения и самофинансирования **Собственников**.

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо.

1.3. Каждый **Собственник** обязан прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, а также лиц, временно находящихся на территории Поселка.

1.4. **Собственники** должны прилагать максимум усилий для отсутствия конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия Собственника не должны нарушать законных прав и интересов жителей Поселка.

2. Финансирование работ по содержанию территории Поселка

2.1. Управляющей организацией на каждый год утверждаются приоритетные направления деятельности, включающие перечень необходимых работ по содержанию территории Поселка, и бюджет отражающий сроки и объемы финансирования этих работ.

2.2. Каждый **Собственник** обязан участвовать в финансировании утвержденных работ по содержанию территории Поселка в соответствии с утвержденным бюджетом, путем внесения ежемесячных и единовременных платежей на содержание территории Поселка и инфраструктуры в порядке, установленном договором .

3. Пользование дорогами на территории Поселка

3.1. Дороги на территории Поселка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Поселка грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях, для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

3.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Поселка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Поселка, а также для обеспечения процесса строительства.

3.3. Парковка автомобилей **Собственников**, их родственников, гостей, сотрудников и т.д. производится на гостевой или служебной парковке. Автомобили не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка автомобилей и другого транспорта вдоль дорог общего пользования, на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

3.4. Использование гостевой парковки свыше 24 часов для размещения автотранспорта гостей **Собственника** производится с обязательным уведомлением управляющей организации или охраны Поселка путем подачи заявления или по телефону.

3.5. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории поселка скоростной режим: не более **20 км/час**.

3.6. Проезд большегрузного и длинномерного транспорта на территорию поселка осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00.

3.7. Запрещается мытье автомобилей, другой техники на дорогах и общих территориях поселка,

3.8. **Собственники** домов, их родственники, гости, сотрудники и т.д. обязаны соблюдать тишину. Запрещается движение (катание) взрослых и несовершеннолетних на автомобилях с поврежденным глушителем, а также специально установленным, производящим повышенный шум, а также мотоциклах, мотороллерах, мопедах и прочей автотехники, производящих повышенный шум, по дорогам поселка в любое время суток.

4. Уборка территории Поселка

4.1. Каждый **Собственник** обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании, и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.

4.2. Запрещается разводить костры на территории Поселка.

4.3. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытье и подметание) осуществляется Исполнителем, либо специализированной организацией, с которой Управляющая организация заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

4.4. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений общественных зон, тротуаров осуществляется Исполнителем.

5. Домашние животные

Домашние животные – друзья человека. Они помогают нам чувствовать близость к природе, испытывать чувство привязанности, весело отдыхать и снимать напряжение после рабочего дня. Однако содержание домашнего любимца накладывает на его хозяина серьезную ответственность.

5.1. **Собственник**, в квартире которого содержится домашнее животное обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Поселка и их имущества, а также тишину и порядок.

5.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).

5.3. Содержание на территории Поселка скота, домашней птицы и диких зверей запрещено.

5.4. Разрешается осуществлять выгул домашних животных только на поводке. Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях без присмотра.

5.5. Запрещается выгул животных на территории детской площадки.

5.6. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убирать экскременты своего питомца с общественных территорий.

5. Контроль за шумом

Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей. Удаленность от шумных городских улиц и низкая плотность застройки территории Поселка значительно снижают уровень шумового воздействия на жителей, что является одним из главных преимуществ проживания на территории Поселка.

6.1. На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное (с 22-00 до 8-00) время, когда жители поселка отдыхают.

6.2. Контроль за шумом осуществляется самими жителями.

7. Организация системы охраны на территории Поселка

В целях реализации мер безопасности на территории Поселка создается система охраны, обеспечивающая безопасность пребывания **Собственников** и их гостей на территории Поселка.

7.1. Система охраны Поселка обеспечивается:

- организацией стационарного поста и контроля периметра внутри поселковых дорог и общественных зон поселка;
- организацией охранных мероприятий с использованием технических средств защиты (тревожной и охранной сигнализации, системы видеонаблюдения);
- организацией контрольно-пропускного режима.

7.2. Система охраны Поселка обеспечивается силами специализированных охранных предприятий в соответствии с заключенными договорами на обслуживание или силами Исполнителя.

7.3. В целях обеспечения личной безопасности жителей на территории Поселка запрещается использование, а за пределами частных земельных участков ношение огнестрельного оружия всем лицам, за исключением сотрудников охраны.

8. Организация контрольно-пропускного режима

8.1. Все лица, пребывающие на территорию Поселка, обязаны соблюдать требования контрольно-пропускного режима пункт (далее «КПП»). **Собственники** обязаны своевременно предоставлять Исполнителю данные на себя, членов своей семьи и других лиц для оформления пропускных документов для въезда на территорию Поселка.

8.2. До введения системы контроля доступа на территорию Поселка документом, дающим право лицам проходить через контрольно-пропускной пункт является пропуск (постоянный, временный, разовый).

8.3. Постоянный пропуск выдается Исполнителем **Собственникам** и членам их семей.

8.4. В случае необходимости разрешения входа на территорию Поселка третьих лиц (гостей **Собственника**) сотрудник КПП получает такое разрешение от **Собственника** по телефону или другим доступным способом. При разрешении **Собственника** сотрудник КПП выписывает временный пропуск (срок действия 10 дней) для проезда в поселок.

8.5. Проезд грузового автотранспорта осуществляется через КПП при предъявлении разового пропуска, который оформляется по предварительной заявке в управляющей организации. Исполнитель вправе ограничить проезд грузового автотранспорта грузоподъемностью свыше 6 тонн на территорию Коттеджного поселка.

8.6. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию Коттеджного поселка беспрепятственно в любое время суток с последующим уведомлением сотрудниками охраны Исполнителя.

9. Рассмотрение жалоб

9.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый **Собственник** или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу Исполнителю. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил.

9.2. Исполнитель обязан рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 5 (пяти) дней с момента ее поступления.

10. Ответственность за несоблюдение Правил

10.1. В случае несоблюдения настоящих Правил, Исполнитель имеет право составлять акты, фиксирующие факт нарушения, обращаться в случае необходимости в органы полиции и местной администрации, в судебные и иные государственные контрольные органы.

10.2. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом регистрации нарушения сотрудником Исполнителя с указанием даты и времени совершения нарушения, а так же подтверждением нарушения подписью свидетеля.

10.3. **Собственнику** выдается официальное предупреждение о несоблюдении настоящих Правил.

10.4. В случае повторно несоблюдения настоящих Правил, в отношении Собственника составляется комиссионный Акт о повторном нарушении Правил проживания (в составе сотрудника Исполнителя, иных Собственников (свидетелей), представителя местной администрации и в случае необходимости участкового полицейского).

10.5. На основании комиссионного Акта, указанного в п.10.4. настоящих Правил Исполнитель вправе обратиться в уполномоченные органы с заявлением о возбуждении дела об административном правонарушении либо в суд.

11. Подписи сторон.

Заказчик

Исполнитель