

Договор управления многоквартирным домом

г. Челябинск

«___» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки», в лице и.о. генерального директора ООО УК «ЮУ «КЖСИ» Витальева А.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"**, с одной стороны, и собственник(и) жилого/нежилого помещения(ий), согласно доли:

1 _____
(ф.и.о., год рождения)

паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

Доля в праве _____ Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии _____
№ _____ от «___» _____,

2 _____
(ф.и.о., год рождения)

паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

Доля в праве _____ Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии _____
№ _____ от «___» _____,

3 _____
(ф.и.о., год рождения)

паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

Доля в праве _____ Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии _____
№ _____ от «___» _____,

4 _____
(ф.и.о., год рождения)

паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

Доля в праве _____ Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии _____
№ _____ от «___» _____,

5 _____
(ф.и.о., год рождения)

паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

Доля в праве _____ Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии _____
№ _____ от «___» _____,

именуемый(е) в дальнейшем «Собственник», имеющий(ие) в собственности жилое/жилые помещение(ия), на основании _____ с ним от _____ г., расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, п. Западный, мкр. Белый Хутор, ул. Светлая, д. № 3, корпус, кв. № _____, общая площадь жилого помещения _____ кв.м. жилая/полезная площадь _____ кв.м., количество комнат _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор (Далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.2. Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Термины и определения:

1.3.1. граница эксплуатационной ответственности: линия раздела элементов систем водоснабжения и (или) канализации (водопроводных и канализационных сетей и сооружений на них) по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию элементов систем водоснабжения и (или) канализации, устанавливаемая соглашением сторон. При отсутствии такого соглашения граница эксплуатационной ответственности устанавливается по границе балансовой принадлежности;

1.3.2. общее имущество в многоквартирном доме: Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.3.3. собственник: Субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности.

1.3.4. управляющая организация: юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется в течение согласованного настоящим Договором срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Челябинская область, Сосновский район, п. Западный, мкр. Белый Хутор, ул. Светлая, д.3, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иным Пользователям путем

заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность. Перечень работ и услуг согласован сторонами в Приложении № 3 и п. 5.1. Стоимость работ и услуг определяется в Спецификации (Приложение № 1 к настоящему договору).

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Собственник обязуется оплачивать работы, услуги Управляющей организации в порядке, установленном разделом 5 настоящего договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Представлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.3. Проводить работу с собственниками, нанимателями и арендаторами жилых и нежилых помещений по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг; принятие мер по взысканию задолженности, выяснение причин возникновения задолженности, анализ полученной информации;

3.1.4. Осуществлять ведение регистрационного учета граждан по месту пребывания и месту жительства.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, связанные с исполнением договора. Перечень технической документации устанавливается действующим законодательством РФ.

3.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках исполнения перечня работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленного в Приложении № 3. По требованию собственников помещений в многоквартирном доме в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Приложением №3, предоставить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.8. Обеспечивать рассмотрение предложений, жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника и принимать соответствующие меры.

3.1.9. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1 настоящего договора, обеспечивая выставление платежных документов в сроки, установленные в п.5.4., 5.5. настоящего договора.

3.1.10. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.11. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.12. По требованию Собственника и иных, зарегистрированных в жилом помещении лиц, обеспечить выдачу справок, необходимых для оформления субсидии.

3.1.13. Выполнять предусмотренные договором работы, оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы. В том числе:

- заключение договоров с подрядными организациями, обслуживающими многоквартирный дом;
- контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту многоквартирного дома;
- ведение учета ремонтных работ, составление перечня требуемых работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- актирование выполненных работ, актирование фактов невыполнения договорных обязательств;
- составление сметы доходов и расходов, учет фактических доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.14. Предоставлять собственникам ежегодно отчет Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом с периодичностью один раз в год в течение месяца по истечении первого квартала отчетного года в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также на бумажном носителе путем вывешивания на информационных стендах (стойках), установленных в помещении Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных действующим законодательством РФ.

3.2.2. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

3.2.3. Информировать Собственника о необходимости проведения общего собрания путем размещения информации о проведении собрания указанными способами: в местах общего пользования (информационные доски) и в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3.2.4. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, ремонту общего имущества.

3.2.5. Выносить предписания Собственнику и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.7. Управляющая организация имеет право на обработку любой информации, относящейся к персональным данным Собственника, на основании Согласия на обработку персональных данных, приведенного в Приложении № 6 (в случае, когда Собственником по настоящему Договору выступает физическое лицо).

3.2.8. Оказывать Собственнику и иным Пользователям дополнительные индивидуальные услуги за дополнительную плату по согласованию с Собственником на основании заявок путем привлечения третьей стороны. В случае возникновения необходимости у Собственника в оказании дополнительных индивидуальных услуг, Стороны вправе договориться о

выполнении таких услуг в порядке, установленном Управляющей организацией. Оплата таких услуг в таком случае осуществляется согласно п. 5.7 настоящего договора.

3.2.9. Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета, сохранность пломб и достоверность сведений об их показаниях в установленные законом сроки.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Собственник обязуется:

4.1.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать выполненные (оказанные) по договору работы (услуги).

4.1.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

4.1.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе соблюдать Правила и нормы проживания, указанные в Приложении №7.

4.1.4. В случае выявления нарушений, предусмотренных п. 4.1.3. настоящего договора третьими лицами незамедлительно сообщать в Управляющую организацию.

4.1.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником;

- о внесении изменений в документацию при производстве работ, связанных с перепланировкой помещения, конструктивных элементов и инженерного оборудования, возникающего в результате ремонтных работ, реконструкции и т.д.;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Предоставить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

4.1.6. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осуществления учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий в установленные законодательством сроки.

4.1.6.1. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время.

4.1.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, оборудование и машины мощностью, превышающей технические возможности внутриквартирной электрической сети (максимально выделенная мощность указывается в техническом паспорте помещения), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией. На момент подписания настоящего договора Собственник ознакомился со сведениями, содержащимися в техническом паспорте помещения, о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые могут использоваться для удовлетворения бытовых нужд.

4.1.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего договора.

4.1.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.1.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.1.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.

4.1.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.1.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления Челябинска применительно к условиям настоящего договора.

4.1.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

4.1.15. Принимать меры по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома.

4.1.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 4.1.3, 4.1.5 - 4.1.9, 4.1.11, 4.1.13, настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.1.17. Члены семьи Собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником жилого помещения и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

4.1.18. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

4.1.19. Собственник нежилого помещения обязан подписать Акт сдачи-приемки услуг (работ) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его получения и передать в адрес Управляющей организации любым удобным способом, либо предоставить мотивированный отказ от его подписания. В случае уклонения от подписания акта в установленный срок, акт считается подписанным, услуги оказанными и подлежат оплате.

4.1.20. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.1.21. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.2.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за не предоставление услуг или предоставление услуг ненадлежащего качества по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего договора.

4.2.4. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета и передавать Управляющей организации с 10 по 20 число текущего месяца полученные показания.

4.2.5. Обратиться за установкой приборов учета в организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих оснащению приборами учета, которые в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать в установке прибора учета и обязаны предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственник или иной Пользователь помещения производит оплату в рамках договора за следующие работы, услуги:

5.1.1.

- Содержание и ремонт объектов жилого фонда (без газового оборудования) (услуги управления включены в стоимость платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

- Обслуживание и ремонт лифта

- Сбор и вывоз твердых бытовых отходов

- Обслуживание и поверка ОПУ

- Обслуживание домофонов, не подключенных к домофонной системе коллективного использования (без трубки)

- Обслуживание домофонов, подключенных к домофонной системе коллективного использования (с трубкой)

5.1.2.

дополнительные услуги:

- Контроль внутривортовой территории

- Содержание объектов благоустройства, не входящих в придомовую территорию

5.1.3.

дополнительные индивидуальные услуги согласно п. 3.2.8 настоящего договора

5.1.4.

- коммунальные услуги (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение), рассчитанные по тарифам, установленным Государственным комитетом «Единый тарифный орган Челябинской области» (официальный сайт www.tarif74.ru), в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Плата за работы, услуги по содержанию и ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

5.3. Размер платы за работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается органом местного самоуправления, если собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения. В случае изменения размера платы за содержание и ремонт производится перерасчет со дня вступления изменений в силу.

5.4. Оплата Собственником жилого помещения оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании объединенной счет-квитанции, направленной Управляющей организацией до 1 числа месяца, следующего за расчетным. По письменному заявлению от Собственника (Приложение № 4 к настоящему договору), платежный документ предоставляется Управляющей организацией путем электронной рассылки на электронный почтовый ящик, указанный в заявлении.

5.5. Оплата Собственником нежилого помещения оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании Актов сдачи-приемки услуг (работ), подписанных Собственником и Управляющей организацией, расшифровок к указанным актам, а также иных соответствующих действующему законодательству РФ документов, направленных Управляющей организацией до 10 числа месяца, следующего за расчетным. По письменному заявлению от Собственника (Приложение № 4 к настоящему договору), документ на оплату предоставляется Управляющей организацией путем электронной рассылки на электронный почтовый ящик, указанный в заявлении.

5.6. Оплата Собственником помещения оказанных услуг по настоящему договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации платежным поручением либо через систему «Город».

5.7. Размер платы за дополнительные индивидуальные услуги по заявке Собственника определяется в соответствии с прайсом и предъявляется к оплате вместе с ежемесячной оплатой выполненных (оказанных) работ (услуг). С прайсом можно ознакомиться в Управляющей организации.

5.8. Не использование Собственниками своих помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

5.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.10. Расчетный период для оплаты устанавливается в один календарный месяц. Оплата собственниками жилых помещений производится до 10 числа месяца, следующего за истекшим, оплата собственниками нежилых помещений производится до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

5.11. Текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями

проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате капитального ремонта многоквартирного дома.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника по содержанию общедомового имущества определяются в соответствии с Приложением № 5 к настоящему договору.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 договора.

6.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.7. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.9. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем выполненных (оказанных) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Качество выполняемых работ определяется в соответствии с Приложением 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

6.10. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества многоквартирного дома, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния на дату передачи многоквартирного дома в управление.

6.11. Управляющая организация не отвечает за ущерб перед Собственниками и (или) третьими лицами, возникший в результате непроведения текущего или капитального ремонта по причине отсутствия решения общего собрания Собственников о проведении текущего или капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

6.12. В случае необходимости выполнения текущего или капитального ремонта многоквартирного дома, Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрание собственников помещений. При отказе собственников произвести необходимый вид ремонта Управляющая организация не несет ответственности за качество предоставляемых коммунальных услуг (в случае если они предоставляются Управляющей организацией) и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома по параметрам, зависящим от технического состояния обслуживаемого дома вследствие невыполнения указанного ремонта, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

6.13. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации.

7.2. Жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников на несоблюдение условий договора подлежат обязательной регистрации у Управляющей организации. По вопросам соблюдения договора управления многоквартирным домом Собственник вправе обратиться в Государственную жилищную инспекцию Челябинской области.

7.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору состоит в ознакомлении собственников с отчетом Управляющей организацией, который предоставляется:

- с периодичностью один раз в год в течение месяца по истечении первого квартала отчетного года в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также на бумажном носителе путем вывешивания на информационных стендах (стойках), установленных в помещении Управляющей организации;
- на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде;
- иными способами, предусмотренными действующим законодательством РФ, нормативно-правовыми актами о раскрытии информации.

7.4. При возникновении у Собственника жилого помещения многоквартирного дома задолженности перед Управляющей организацией за оказанные по договору услуги, Управляющая организация вправе передать персональные сведения о Собственнике в специализированную организацию по возврату задолженности.

7.5. В случае совершения хулиганских действий, актов вандализма, хищения отдельных элементов общего имущества собственников и/или оборудования, Управляющая организация принимает меры по установлению лица, совершившего виновные противоправные действия и взыскания ущерба с него согласно ГК РФ (умышленное повреждение/уничтожение).

7.6. При возникновении необходимости проведения дополнительных, не установленных договором работ и услуг, возникших в случае противоправных посягательств на общее имущество собственников многоквартирного дома, Собственники оплачивают дополнительно стоимость работ (услуг) с учетом предложения Управляющей организации с

предварительным уведомлением об этом Собственников. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в составе общего имущества собственников многоквартирного дома.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, с предварительным предоставлением документов по переизбранию управляющей организации.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на срок 5 (пять) лет.

9.2. Договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие до даты заключения договора (в соответствии п. 2 ст. 425 ГК РФ).

9.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

9.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

9.5. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.6. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.7. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.8. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение № 1. Спецификация;

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 3. Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 4. Заявление о рассылке счета посредством электронной почты;

Приложение № 5. Границы эксплуатационной ответственности;

Приложение № 6. Согласие на обработку персональных данных.

Приложение № 7. Правила и нормы проживания.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Южно-Уральская Корпорация
жилищного строительства и ипотеки»

454091, г. Челябинск, пл. МОПРа, д. 8А, оф.501

ИНН/КПП 7453221963/745301001

р/с 40702810204060000771

в ЧФ ОАО «СМП Банк» г. Челябинск

к/с 30101810000000000988

БИК 047501988

И.о. генерального директора ООО УК «ЮУ КЖСИ»



А.В. Витальев

«Собственник»

1. _____ / _____ /
подпись Ф.И.О.

2. _____ / _____ /
подпись Ф.И.О.

3. _____ / _____ /
подпись Ф.И.О.

4. _____ / _____ /
подпись Ф.И.О.

5. _____ / _____ /
подпись Ф.И.О.

01810000000000988
47501988
генерального директора ООО У
А.

Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Южно-Уральская Корпорация
жилищного строительства и ипотеки»
454091, г. Челябинск, пл. МОПРа, д. 8А, оф.501
ИНН/КПП 7453221963/745301001
р/с 40702810204060000771
в ЧФ ОАО «СМП Банк» г. Челябинск
к/с 30101810000000000988
БИК 047501988
И.о. генерального директора ООО УК «ЮУ КЖСИ»


А.В. Витальев

«Собственник»

- 1. _____ / _____ /
подпись Ф.И.О.
- 2. _____ / _____ /
подпись Ф.И.О.
- 3. _____ / _____ /
подпись Ф.И.О.
- 4. _____ / _____ /
подпись Ф.И.О.
- 5. _____ / _____ /
подпись Ф.И.О.

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

Содержание и ремонт объектов жилого фонда (без газового оборудования);

Примерный перечень работ по содержанию объектов жилого фонда (без газового оборудования):

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений 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, и др.).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
- 1.4. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
- 1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

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

- 2.1. Ревизия водосточных труб, колен и воронок.
- 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 2.3. Консервация системы центрального отопления.
- 2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
- 2.5. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- 3.2. Утепление (при необходимости) выходов на тех. этаж .
- 3.3. Утепление (при необходимости) выходов на кровлю.
- 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.5. Ремонт и окраска металлических лестниц на тех. этаже
- 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.8. Консервация поливочных систем.
- 3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
- 3.11. Утепление (при необходимости) помещений ИТП.
- 3.12. Ревизия доводчиков на входных дверях.

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.
- 4.3. Ревизия соединений в общедомовых инженерных сетях.
- 4.4. Прочистка общедомовой канализации.
- 4.5. Прочистка сифонов в комнатах уборочного инвентаря (КУИ).
- 4.6. Ревизия вентилей и задвижек на общедомовых инженерных сетях.
- 4.7. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 4.8. Проверка общедомовых канализационных вытяжек.
- 4.9. Проветривание колодцев.
- 4.10. Мелкий ремонт изоляции в местах общего пользования.
- 4.11. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
- 4.10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей общего пользования.
- 4.12. Смена перегоревших электролампочек в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

- 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
- 5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 5.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
- 5.5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
- 5.6. Удаление наледей с крыш (со стороны фасадов зданий).
- 5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 5.8. Уборка и очистка придомовой территории.
- 5.9. Уборка вспомогательных помещений.
- 5.10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.
- 5.11. Дератизация, дезинфекция подвалов.
- 5.12. Посыпка придомовых территорий антигололедной смесью в зимнее время.
- 5.13. Поливка тротуаров и замощенной территории.

5.14. Прочистка вентиляционных каналов.

5.15. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома. Выдача предписаний жильцам, нарушающим установленные правила эксплуатации жилфонда.

Примерный перечень работ по текущему ремонту объектов жилого фонда (без газового оборудования)

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Заделка и восстановление архитектурных элементов, частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

3. Устранение неисправностей кровли, прочистка водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

4. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

5. Восстановление или замена отдельных участков и элементов (козырьки над входами в подъезды, над балконами верхних этажей).

6. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.

10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

12. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Обслуживание и ремонт лифта;

Поддержание в работоспособном состоянии систем лифтового оборудования в т.ч.:

- Проверка инженерного оборудования лифта
- Осмотр и проверка работоспособности лебедки, троса, тяговых канатов и канатов ограничителя скорости;
- Проверка работоспособности диспетчерского пункта;
- Проверка целостности оборудования кабины лифта.

Сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов

Сбор и вывоз твёрдых отходов, образующихся в результате жизнедеятельности населения с территории многоквартирных домов. Осуществляется механизированным способом с размещённых и обустроенных площадок расположенных в жилом секторе.

Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета

- Систематический осмотр общедомовых приборов учёта, отслеживание их работоспособности;
- Проведение своевременных поверок ОДПУ;
- Снятие показаний, подготовка сводных отчётов по общедомовому потреблению ресурсов и передача их в ресурсоснабжающие компании.

Обслуживание домофонов (подключенных к домофонной системе коллективного использования)

Выполнение комплекса мероприятий по обслуживанию общедомового и внутриквартирного оборудования в т.ч.:

- организация содержания общедомового и внутриквартирного оборудования в исправном состоянии;
- обеспечение и контроль проведения технического обслуживания (ТО), ремонт оборудования;
- обеспечение осуществления надзора за безопасной эксплуатацией оборудования

Обслуживание домофонов (не подключенные к домофонной системе коллективного использования)

Выполнение комплекса мероприятий по обслуживанию только общедомового оборудования в т.ч.:

- организация содержания общедомового оборудования в исправном состоянии;
- обеспечение и контроль проведения технического обслуживания (ТО), ремонт оборудования;
- обеспечение осуществления надзора за безопасной эксплуатацией оборудования

Контроль внутридворовой территории

«Белый Хутор» - это загородный квартал, расположенный вблизи водоёма и лесного массива, что, безусловно, предполагает ряд экологических преимуществ, но, вместе с тем, проживание за городом имеет и специфические особенности по организации комфортных условий. В частности, большое внимание необходимо уделять вопросам обеспечения безопасности.

С этой целью, территория загородного квартала огорожена по всему периметру, а на въезде организован КПП со шлагбаумами и системой интеллектуального контрольно - пропускного режима, то есть, въезд и выезд (вход и выход) на территорию осуществляется по специальным электронным пропускам. На КПП круглосуточно дежурят сотрудники охранного предприятия, для экстренных случаев имеется тревожная кнопка вызова группы быстрого реагирования. Во дворах домов, на парковках и других местах общего пользования и организована система видеонаблюдения (с хранением информации с видеокамер в течение, как минимум, 72 часов и возможностью предоставления по заявкам собственников, записей с этих видеокамер).

Кроме того, организовано патрулирование сотрудниками охранного предприятия контролируемой территории.

Содержание объектов благоустройства, не входящих в придомовую территорию

Как известно, микрорайона «Белый Хутор» включает в себя не только жилые дома, но и множество других объектов. Это и протяжённые внутренние проезды, и тротуары, и обширные парковки, и спортплощадки, и зелёные насаждения и многие другие элементы благоустройства, расположенные за пределами придомовых территорий.

Поскольку в тариф «Содержание и ремонт...» заложена только стоимость работ по благоустройству исключительно придомовой территории, то, для поддержания инфраструктуры посёлка в надлежащем состоянии, возникла необходимость введения данного тарифа.

За счёт этих средств на объектах благоустройства микрорайона «Белый Хутор», не входящих в придомовую территорию, производится уборка, очистка механическим и ручным способом, полив проезжей части, антиклешевая обработка территории микрорайона, а также части прилегающего лесного массива, дератизация территории. В зимнее время: уборка и

5. _____ / _____
подпись Ф.И.О.

Форма Заявления о рассылке счета посредством электронной почты

Генеральному директору
ООО УК «ЮУ КЖСИ»

От _____

Проживающего по адресу _____

Тел. _____

Заявление

Прошу высылать счет на оплату услуг за жилое/нежилое помещение № _____,
расположенное по адресу: _____
на электронный адрес: _____@_____.

(Дата)

(Подпись)

(Ф.И.О.)

Форма согласована

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Южно-Уральская Корпорация
жилищного строительства и ипотеки»
454091, г. Челябинск, пл. МОПРа, д. 8А, оф.501
ИНН/КПП 7453221963/745301001
р/с 40702810204060000771
в ЧФ ОАО «СМП Банк» г. Челябинск
к/с 30101810000000000988
БИК 047501988

И.о. генерального директора ООО УК «ЮУ КЖСИ»


А.В. Витальев

«Собственник»

1. _____ / _____
подпись Ф.И.О.

2. _____ / _____
подпись Ф.И.О.

3. _____ / _____
подпись Ф.И.О.

4. _____ / _____
подпись Ф.И.О.

5. _____ / _____
подпись Ф.И.О.

1. _____ / _____
подпись Ф.И.О.

2. _____ / _____
подпись Ф.И.О.

3. _____ / _____
подпись Ф.И.О.

4. _____ / _____
подпись Ф.И.О.

5. _____ / _____
подпись Ф.И.О.

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я (далее - Субъект), _____,
(фамилия, имя, отчество)

документ удостоверяющий личность _____, _____, выдан _____,
код подразделения _____

зарегистрированный (ая) по адресу: _____

даю свое согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки», ИНН 7453221963, зарегистрированному по адресу: 454091, Челябинская область, город Челябинск, пл. МОПРа, дом 8А, офис 501 (далее - Оператор), на обработку своих персональных данных, на следующих условиях:

1. Оператор осуществляет обработку персональных данных Субъекта исключительно в целях осуществления функций по управлению многоквартирными домами, осуществления их надлежащей технической эксплуатации, организации и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, обеспечения иных жилищных прав собственников (нанимателей) помещений и граждан, совместно с ними проживающих, учета оплаты жилищных и (или) коммунальных услуг и взыскания образовавшейся задолженности.
2. Перечень персональных данных, передаваемых Оператору на обработку:

фамилия, имя, отчество; год рождения; месяц рождения; дата рождения; место рождения; адрес; семейное положение; социальное положение; имущественное положение; образование; профессия.
3. Субъект дает согласие на обработку Оператором своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством.
4. Настоящее согласие действует бессрочно.
5. Настоящее согласие может быть отозвано Субъектом в любой момент по соглашению сторон. В случае неправомерного использования предоставленных данных настоящее Согласие отзывается письменным заявлением субъекта персональных данных.
6. Субъект по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных (в соответствии с п.4 ст.14 Федерального закона от 27.06.2006 № 152-ФЗ).
7. Оператор в целях обработки персональных данных Субъекта, с учетом п. 1 настоящего Согласия, вправе передавать персональные данные Субъекта, перечисленные в п. 2 настоящего Согласия, следующим Операторам: ОАО «ЮУ КЖСИ», ООО АН «ЮУ КЖСИ», ООО «БУК», ОАО «СМП БАНК», ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», ООО «Профит».

Подтверждаю, что ознакомлен (а) с положениями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены, смысл вышеизложенного мне ясен и понятен.

«___» _____ 20__ г. _____ / _____
Подпись Ф.И.О.

Правила и нормы проживания

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проживания (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом микрорайона «Белый Хутор» (далее по тексту «Микрорайон») и обязательны для соблюдения всеми жителями микрорайона «Белый Хутор» (далее по тексту «Пользователи»), а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно использующими недвижимое имущество на территории Микрорайона для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц.

1.2. Настоящие Правила созданы на основе принципов самоорганизации Пользователей, с целью обеспечения наиболее комфортных условий жизни и установления стандартов проживания по аналогии со стандартами, действующими в курортных зонах;

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

1.4. Каждый Пользователь обязан прилагать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, лиц, проживающих на территории Микрорайона, а также лиц, временно находящихся на территории Микрорайона.

2. Внешний вид Микрорайона и построек в его границах

Внешний облик застройки является общим достоянием всех жителей и свидетельствует об общем уровне культуры и качестве условий проживания. Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое восприятие детей, на всю жизнь закладывается бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и природную среду, в которой оно находится.

2.1. Пользователи обязаны согласовывать с Управляющей организацией, все планируемые работы, связанные с изменением внешнего вида зданий (установка внешних блоков кондиционеров, остекление балконов, в том числе замена уже существующего остекления, и т.д.), а также работы связанные с любой перепланировкой и реконструкцией квартир (перенос или демонтаж стен, изменение конфигурации внутриквартирных систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, вентиляции и т.д..

2.2. Процедура согласования преследует исключительно цели соблюдения общей концепции застройки и интересов жителей Микрорайона.

3. Правила использования автотранспорта

Автомобиль, кроме несомненного удобства и комфорта передвижения, к сожалению, является ещё и источником ряда негативных факторов, таких как шум и вредные выхлопы. Кроме того, хранение автотранспорта непосредственно во дворах ограничивает внутривдворовое пространство, предназначенное для отдыха жителей микрорайона и их детей.

Нижеприведённые ограничения приняты для того, чтобы минимизировать отрицательные стороны использования автомобилей.

3.1. Дороги на территории Микрорайона предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Микрорайона 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 для оказания скорой медицинской помощи и обеспечения общественной безопасности.

3.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Микрорайона грузовых машин для погрузки-выгрузки имущества жителей Микрорайона, доставки мебели и бытовой техники, а также для обеспечения процесса строительства новых домов.

3.3. Парковка автомобилей осуществляется только на специализированных площадках, находящихся под видеонаблюдением. На придомовой территории (во дворах) парковка автомобилей запрещена.

3.4. Стоянка автотранспорта на придомовой территории (во дворах) допускается только с выключенным двигателем и только на короткое время, необходимое для погрузки-выгрузки вещей и посадки-высадки пассажиров, после чего автотранспорт должен незамедлительно покинуть территорию двора. Категорически запрещено въезжать и оставлять автотранспорт во дворах в ночное время (после 22-00)

3.5. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах и газонах.

3.6. На всей территории микрорайона запрещается производить замену технологических жидкостей и ремонт автомобилей.

4. Мусор и отходы

4.1. Бытовой мусор должен быть упакован в п/э пакет и помещен пользователем в контейнер, расположенный на специально оборудованной контейнерной площадке;

4.2. Крупногабаритный и строительный мусор пользователь вывозит самостоятельно или делает платную заявку на вывоз в адрес Управляющей организации.

4.3. Запрещено складировать Крупногабаритный и строительный мусор на лестничных площадках и других местах общего пользования (даже временно).

5. Курение

Согласно Федерального закона Российской Федерации от 23 февраля 2013 г. № 15-ФЗ курение в общественных местах, в том числе в подъездах жилых домов и на детских площадках категорически запрещено.

6. Пользование прилегающей лесной зоной

6.1. Лесная зона и водоем является общедоступной зоной отдыха.

6.2. При отдыхе в лесной зоне или на водоеме должны строго соблюдаться правила пожарной безопасности.

6.3. Пользователи обязаны убрать мусор, образовавшийся в процессе их отдыха.

7. Домашние животные

7.1. Пользователь, в квартире которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Микрорайона и их имущества, а также тишину и порядок.

- 7.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).
- 7.3. Вне специализированных площадок разрешается осуществлять выгул домашних животных только на поводке и в наморднике. Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях без присмотра.
- 7.4. Запрещается выгул животных на территории детских и спортивных площадок.
- 7.5. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убрать экскременты своего питомца с общественных территорий.

8. Контроль за шумом

Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей. Удаленность от шумных городских улиц является одним из главных преимуществ проживания в Микрорайоне. Для сохранения этого преимущества возникла необходимость введения дополнительных правил, ограничивающих бытовой шум на территории микрорайона.

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

8.2. Контроль за шумом осуществляется самими жителями.

8.3. **Строительные и отделочные работы в квартирах с применением ручного и электроинструмента разрешается производить только в будние дни и только в период с 9.00 до 19.00.**

8.4. Запрещено производить работы в квартирах с применением ручного и электроинструмента в выходные и праздничные дни.

9. Рассмотрение жалоб

9.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Пользователь или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу в адрес Управляющей организации. Жалоба подаётся в письменном виде и должна содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил (желательно с приложением фото-, аудио- и видео- материалов).

9.2. Управляющая организация обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 рабочих дней с момента ее поступления.

10. Ответственность за несоблюдение Правил

10.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории Микрорайона, либо в квартире Пользователя, лежит на самом Пользователе.

10.2. В случае несоблюдения настоящих Правил, Управляющая организация имеет право, накладывать штрафы, а также применять другие санкции к Пользователям, на которых лежит ответственность за нарушение Правил ими лично, либо лицами, указанными в п.1.

10.3. Процедура наложения штрафных санкций:

10.4. Сотрудником Управляющей организации составляется Акт регистрации нарушения настоящих Правил, с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные камер видео наблюдения и другие доказательства.

10.5. При первичном нарушении Пользователю выдается официальное предупреждение о необходимости соблюдения настоящих Правил.

10.6. При повторном нарушении настоящих Правил, на Пользователя по решению Управляющей организации может быть наложена штрафная санкция в размере 3000 (трех тысяч) рублей.

10.7. Взыскание суммы штрафа производится путем включения этой суммы в ежемесячный счет, в графу «Прочие платные услуги».

10.8. Средства, полученные Управляющей организацией в результате наложения штрафных санкций, направляются на благоустройство территории Микрорайона.

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Южно-Уральская Корпорация
жилищного строительства и ипотеки»
454091, г. Челябинск, пл. МОПРа, д. 8А, оф.501
ИНН/КПП 7453221963/745301001
р/с 40702810204060000771
в ЧФ ОАО «СМП Банк» г. Челябинск
к/с 30101810000000000988
БИК 047501988

И.о. генерального директора ООО УК «ЮУ КЖСИ»



А.В. Витальев

«Собственник»

1. _____ / _____
подпись Ф.И.О.
2. _____ / _____
подпись Ф.И.О.
3. _____ / _____
подпись Ф.И.О.
4. _____ / _____
подпись Ф.И.О.
5. _____ / _____
подпись Ф.И.О.