

Договор №

г. Осинники

« _____ » _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищно – коммунальный участок по г.Осинники », именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Юхлина Евгения Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственник(и) жилых помещений многоквартирного жилого дома _____

расположенного по адресу г. Осинники ул. _____ д. _____ кв. _____, именуемый(е) в дальнейшем «Собственник», действующие от своего имени, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлениями Правительства РФ №306 от 23.05.2006г., №307 от 23.05.2006, №491 от 13.08.2006г., Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда

2. Цель и предмет договора

Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников (и нанимателей), надлежащее содержание общего имущества дома, а также направленное на предоставление коммунальных и иных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.1 - Управляющая организация, по заданию Собственников обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома, находящаяся по адресу: город Осинники, ул. 50 лет Октября дом № 14, а именно:

а) на основании заключаемого с собственниками помещений договора выступать от своего имени, но за счет собственников посредником в отношениях с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения собственниками коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведения, теплоснабжение, электроснабжение и др.) надлежащего качества.

б) на основании заключаемого с собственниками помещений договора, выступать от своего имени, но за счет собственников посредником в отношениях с обслуживающими организациями в интересах собственника - в целях получения собственниками качественных услуг по выполнению работ по содержанию, текущему ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, вывозу и утилизации ТБО, услуг по начислению и приему платежей за жилищно-коммунальные услуги, обслуживание лифтового оборудования.

в) осуществление иной деятельности связанной с выполнением обязательств по договору на оказание услуг по управлению многоквартирного дома.

2.2- Заключение договоров на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту с учетом качества, регламентированным действующим законодательством РФ.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация по настоящему договору обязуется:

3.1.1. В пределах фактической оплаты (накопление денежных средств на лицевом счете) производить необходимые действия для обеспечения, содержания и ремонта общего имущества собственников (нанимателей) жилого дома, в соответствии с Приложением №5, в том числе обеспечить:

- а) техническое обслуживание дома в соответствии с перечнем работ по плановому техническому обслуживанию, утвержденным Постановлением Совета народных депутатов города Осинники «Об оплате жилья и коммунальные услуги»;
- б) круглосуточную аварийно- диспетчерскую службу, при этом авария в ночное время только фиксируются в журналах и локализуются. Устранение причин аварии производится в рабочее время;
- в) обслуживание лифтового оборудования в соответствии с требованиями ПиН технического содержания жилищного фонда;
- г) дератизацию и дезинсекцию подвальных помещений;
- д) очистку мусоропроводов (при наличии мусоропроводов);
- е) сбор и вывоз бытового мусора, при этом не допускается загрузка в контейнеры крупногабаритного и промышленного мусора или химических, радиоактивных отходов. Для их вывоза заказывается специальный контейнер, за дополнительную плату;
- ж) санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории дома (в границах земельного участка, установленного паспортом домовладения, при его наличии);
- з) обслуживание электрических систем освещения мест общего пользования и обслуживание силовых установок;
- и) обслуживание водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, вентиляционных каналов (при обеспечении необходимого доступа в помещении квартир), кровли дома до границы эксплуатационной ответственности. Границы эксплуатационной ответственности приведены в Приложении №2,3;
- к) предоставление других обязательных услуг по содержанию жилого дома.

3.1.2. Обеспечить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах фактической оплаты МОП.

3.1.3. Обеспечить паспортное обслуживание Собственника (нанимателя) и лиц, зарегистрированных в помещении.

3.1.4. Обеспечить предоставление коммунальных услуг, в том числе холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения (при их наличии), освещение мест общего пользования.

3.1.5. Обеспечить начисление и сбор квартирной платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника (нанимателя) через специализированный расчетный центр.

3.1.6. Обеспечить предоставление Собственнику (нанимателю) всех положенных льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, установленных действующим законодательством для граждан, проживающих в доме, с момента их регистрации по месту жительства.

3.1.7. Обеспечить оплату всех видов услуг предприятиям, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг, в размерах поступивших платежей от Собственников (нанимателей).

3.1.8. Обеспечить не позднее 05 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставление Собственнику (нанимателю) квитанций на оплату услуг по настоящему договору (далее – квартирной платы).

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Привлекать третьих лиц (далее – исполнителей) для выполнения обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Самостоятельно перераспределять между исполнителями денежные средства, поступающие от Собственников (нанимателей).

3.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником (нанимателем) противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений.

3.2.4. В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственника (нанимателя) производить осмотр жилого дома, а также санитарно – технического и иного общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственника (нанимателя), с целью проверки их состояния.

3.2.5. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии собственника (нанимателя) жилого помещения и членов его семьи более трех суток, а также ключей от помещений, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей Управляющей организации, с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

3.2.6. Взыскивать в установленном законом порядке с нанимателей и собственников жилых помещений задолженность по оплате за содержание и ремонт жилья, коммунальные услуги.

3.2.7. За счет собственных средств и вложений, бюджетных средств устанавливать общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов в многоквартирном доме согласно ст. 544 Гражданского кодекса РФ.

3.2.8. При установке общедомовых приборов учета в многоквартирном доме, за счет собственных средств Управляющей организации и при получении дохода от их использования, Управляющая организация имеет право после возврата израсходованных денежных средств на приобретение и установку приборов учета, направлять часть доходов 50% на содержание и обслуживание жилого дома и 50% на уменьшение размера оплаты за коммунальные услуги. Направленные средства на содержание и обслуживание жилого дома и на конкретные виды работ может быть решен только общим собранием собственников жилых помещений.

3.2.9. Отключение или ограничение предоставления коммунальных услуг производить на основании п.79-86 Постановления № 307 от 23.05.2006г. Правительства РФ.

3.2.10. Принимать участие в процедуре формирования и регистрации земельного участка, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома. Управляющая организация в праве от имени собственников многоквартирного дома совершать все необходимые действия, связанные с исполнением данного пункта, в том числе обращаться с соответствующими заявлениями в органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации и т. д.

4. Права и обязанности Собственника (нанимателя) жилого помещения

4.1. Собственник (наниматель) обязуется:

4.1.1. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах, нести расходы на содержание и ремонт общего имущества пропорционально своей доле, при этом неиспользованное собственником (нанимателем) принадлежавших ему помещений, либо отказ от общих имуществом не являются основанием для освобождения собственника (нанимателя) полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

4.1.2. Собственник (наниматель) жилого помещения несет бремя содержания собственного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме указанного в Приложении №1.

4.1.3. Собственник (наниматель) жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В тех случаях, когда бесхозяйственное содержание жилого помещения приводит к нарушению соответствующих конкретных требований: санитарно-эпидемиологических норм, правил противопожарной безопасности и т.п., к собственнику (нанимателю) могут быть применены санкции за административные правонарушения. Если же бесхозяйственное содержание жилого помещения причиняет вред другим лицам – соседям, иным третьим лицам, собственник (наниматель) несет перед ними гражданско-правовую ответственность за причиненный им вред.

4.1.4. Собственник обязан нести расходы на капитальный ремонт общего имущества жилого дома.

- 4.1.5. Обеспечить доступ в помещение, представителям управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание жилого дома и находящегося в нем санитарно- технического и иного общедомового оборудования, для осмотра и ремонта санитарно- технического и иного общедомового оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении Собственника (нанимателя).
- 4.1.6. При отсутствии Собственника (нанимателя) жилого помещения и членов его семьи более 3-х (трех) суток, сообщить Управляющей организации о местонахождении ключей от жилого помещения, для доступа в него, в соответствии с п. 3.2.4. договора.
- 4.1.7. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру – только с письменного согласия Управляющей организации.
- 4.1.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества.

4.2. Собственник (наниматель) вправе:

- 4.2.1. Обращаться в Управляющую компанию по вопросу не качественно предоставленных услуг, руководствуясь при этом Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ
- 4.2.2. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему договору путем требования отчета о проделанной работе на внеочередном общем собрании собственников.
- 4.2.3. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим договором.
- 4.2.4. Обращаться с жалобами на действия или бездействия Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.
- 4.2.5. Собственник (наниматель) имеет иные права , предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

5. Расчет по договору

- 5.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание, ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В состав платы по договору, вносимой собственником включается:
- 5.1.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.1.2. Плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление. Плата за коммунальные услуги устанавливается на момент заключения договора согласно решениям органов государственной власти и органов местного самоуправления
- 5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается народных депутатов г. Осинники на оплату населением жилищно-коммунальных услуг по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту многоквартирных домов, если на общем собрании собственников не будут приняты другие решения.
- 5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета установленных в жилых помещениях, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством.
- 5.4. Сбор квартирной платы вносимой Собственником (нанимателем) производится на расчетный счет РКЦ, имеющего договор поручения с Управляющей организацией, согласно которого РКЦ производит сбор и начисление квартирной платы от населения.
- 5.5. Плата по Договору вносится Собственником (нанимателем) ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа следующего месяца в РКЦ. Оплата производится по счетам- квитанциям РКЦ.
- 5.6. Размер платы, указанный в п.5.1.2., 5.2.,5.4., может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления.

6. Ответственность

4.2.5. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему договору путем требования отчета о проделанной работе на внеочередном общем собрании собственников

6.1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в разделе 4. Договора, Собственник (наниматель) уплачивает пени, которые рассчитываются как одна трехсотая действующей на момент платы ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11 (одиннадцатого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.

6.2. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещается виновной стороной в установленном законодательством порядке.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло в следствии непреодолимой силы либо несвоевременной оплаты услуг Собственником (нанимателем).

6.4. Собственник (наниматель) несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

7. Прочие условия

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

7.2. Договор заключен сроком на пять лет. 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 Договором.

7.3. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по договору, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.4. По вопросам, не урегулированным договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.5. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Управляющей организации, второй – у Собственника (нанимателя).

7.6. Изменения и дополнения вносятся в настоящий договор по соглашению сторон.

7.7. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Состав общего имущества жилого дома (Приложение №1)

- Границы эксплуатационной ответственности между собственностью поставщиков коммунальных услуг (ресурсоснабжающая организация) и общим имуществом дома (места общей собственности) (Приложение №2);

- Схема обозначения границы раздела эксплуатационной ответственности между ресурсоснабжающими организациями и собственниками (Приложение №3);

- Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, входящих в плату за содержание 1м² общей площади жилого помещения и выполняемых жилищно-эксплуатационными организациями (Приложение №4);

- Содержание общего имущества жилого дома (Приложение №5).

-Общепринятые правила проживания в многоквартирных домах (Приложение №6).

7.8 Договор может быть расторгнут в случаях:

- по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с Управляющей организацией, с обязательным уведомлением не позже чем за месяц до принятия решений;

-по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации;

-в других случаях предусмотренных действующим законодательством.

7.9. В случае окончания срока действия настоящего договора, Управляющая организация передает техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья или жилищному кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме – одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома.

7.10. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не являются основанием расторжения договора с Управляющей организацией.

8. Реквизиты и подписи сторон

Собственник:

_____/_____/

Управляющая организация: ООО УК «ЖКУ по г.Осинники

г. Осинники ул.50лет Октября 14, тел. (факс) 8-384-71-4-91-17, тел. 8-384-71-4-95-00

ИНН 4222013061, КПП 422201001, Банк: Филиал ОАО «УРАЛСИБ» в г. Новосибирск

БИК: 045 004 725, к/счет: 30 101 810 400 000 000 725, расчетный счет: 40 702 810 632 260 00 540,

Директор ООО УК «ЖКУ по г. Осинники»

/ Е.В.Юхлин /

Состав общего имущества жилого дома.

В состав общего имущества включается:

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 шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет 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 перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие 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.

з) Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения и электроснабжения, системы дымоудаления и вентиляции.

Границы эксплуатационной ответственности между собственностью поставщиков коммунальных услуг (ресурсоснабжающая организация) и общим имуществом дома (места общей собственности).

1. Холодное и горячее водоснабжение.

1.1. Собственность ресурсоснабжающей организации.

Водопроводные сети, по которым к дому подается холодная и горячая вода, до внешней стены дома или до наружного фланца запорной задвижки в подвальном помещении дома, при наличии водомерных узлов.

1.2. Общее имущество дома.

Внутридомовые водопроводные сети от наружного фланца запорной задвижки в подвальном помещении дома, или от наружной стены дома, включая разводящие трубопроводы; стояковые трубопроводы до сварных соединений с трубами квартирных разводок или до входных вентилях на квартирных разводках.

1.3. Личное имущество собственников квартир.

Трубопроводы квартирной разводки, обеспечивающие доставку холодной и горячей воды до смесителей и санитарных приборов, от сварных соединений на стояках или от вводных вентилях на квартирных разводках, включая их; а также краны, смесители, санитарные приборы, квартирные водопроводные узлы, гибкие подводки.

2. Отопление.

2.1. Собственность ресурсоснабжающей организации.

Трубопроводы, по которым к дому подается отопление, до стены дома или до наружного фланца запорной задвижки в подвальном помещении дома, при наличии теплосчетчиков (приборов учета тепла).

2.2. Общее имущество дома.

Внутридомовые тепловые сети от наружного фланца запорной задвижки в подвальном помещении дома или от наружной стены дома при отсутствии теплосчетчика, включая задвижки теплового узла, трубопроводы нижней (верхней) разводки, стояковые теплопроводы до присоединения отопительных приборов в квартирах, считаются общим имуществом дома.

2.3. Личное имущество собственников квартир.

Приборы отопления от мест присоединения или от входных вентилях, включая их, являются личным имуществом собственника; полотенцесушители от мест присоединения к общему стояку.

3. Водоотведение (канализация).

3.1. Собственность ресурсоснабжающей организации.

Первый выпускной канализационный колодец и вся дворовая канализационная сеть до наружной стены дома, принадлежат ресурсоснабжающей организации.

3.2. Общее имущество дома.

Внутридомовые разводящие канализационные сети в подвале дома от наружной стены дома, ревизии, канализационные стояки до первых соединений полуотводов, находящихся в квартирах а также вытяжные трубы и фановая разводка дома, считается общим имуществом дома.

3.3. Личное имущество собственников квартир.

Внутренние квартирные канализационные сети, отводные трубы, ванны, сифоны, унитазаы, внутренние ревизии, фасонные части и другие изделия, установленные в квартирах, являются личным имуществом собственника.

4. Электроснабжение.

4.1. Собственность ресурсоснабжающей организации.

Кабельная или воздушная линия электропередачи от подстанции до точки присоединения к вводу распределительному устройству жилого дома (кабельные наконечники на неподвижных контактах вводных рубильников) принадлежат ресурсоснабжающей организации.

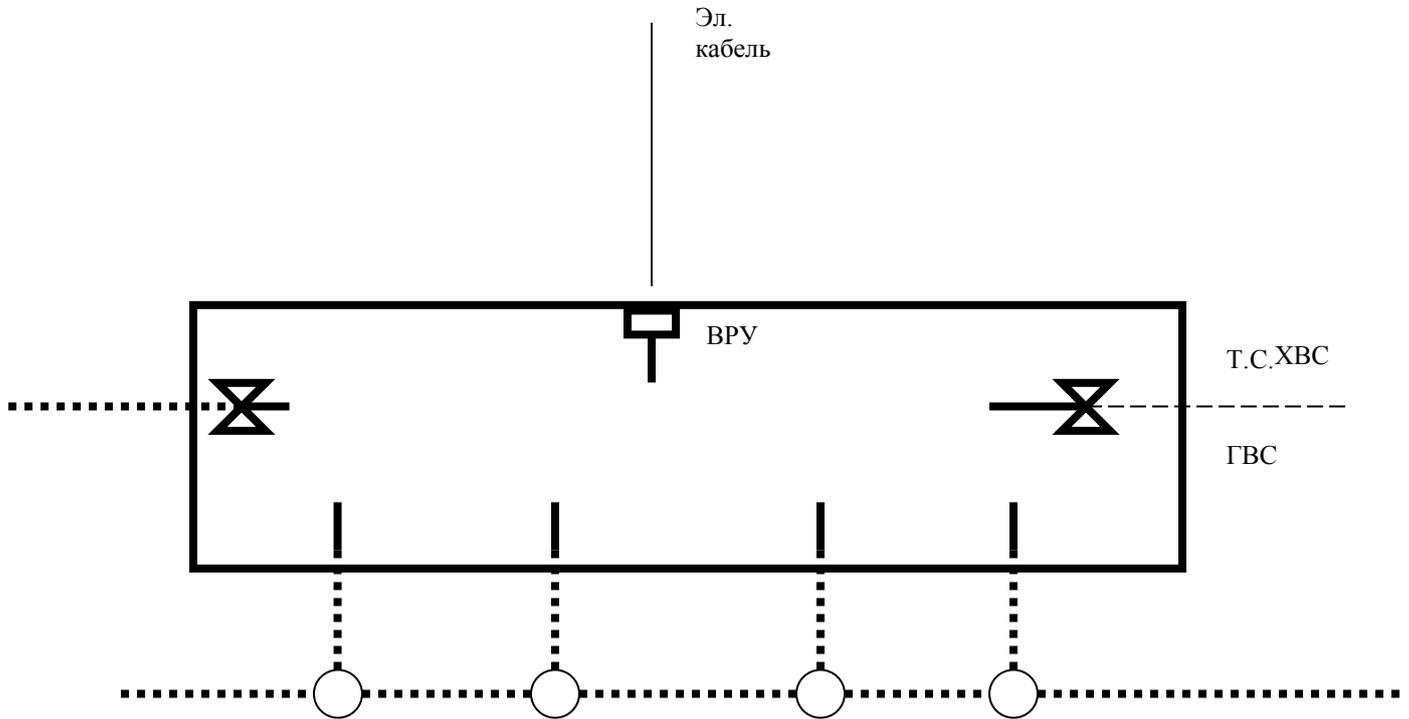
4.2. Общее имущество дома.

Вводное распределительное устройство, электротехническое оборудование и электропроводка мест общего пользования, этажные щиты со всем оборудованием, включая автоматические выключатели, за исключением квартирных счетчиков, является общим имуществом дома.

1.3. Личное имущество собственников квартир.

Электросчетчик, квартирная электропроводка, розетки, выключатели, и другое электрооборудование установленное в квартире, является личным имуществом собственника.

Схема обозначения
границы эксплуатационной ответственности между ресурсоснабжающими организациями и
собственниками.



КАНАЛИЗАЦИЯ

- запорная арматура
- прибор учета эл. энергии
- участок трубопровода ХВС, обслуживаемый ООО УК «ЖКУ по г. Осинники»
- участок трубопровода отопления, обслуживаемый ОАО «Южно-Кузбасская ГРЭС»
- участок трубопровода ХВС, обслуживаемый МУП ОГО «Водоканал»
- участок трубопровода канализации, обслуживаемый ООО УК «ЖКУ по г. Осинники»
- участок трубопровода канализации, обслуживаемый ООО УК «ЖКУ по г.Осинникуи»

Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, входящих в плату за содержание 1м² общей площади жилого помещения и выполняемых жилищно-эксплуатационными организациями.

Наименование работ	Периодичность
Содержание дворовых территорий	
1. Подметание и сдвигание свежесвыпавшего снега	По мере необходимости
2. Посыпка территории во время гололеда	По мере необходимости
3. Очистка территории с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега	По мере необходимости
4. Подметание территории с усовершенствованными покрытиями	С 01.04. по 01.11.
5. Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	2 раза в год
6. Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в неделю
7. Очистка чердаков и подвалов от мусора	1 раз в год
8. Выкашивание травы	2 раза за летний период
9. очистка территории от наледи без предварительной обработки хлоридами	По мере необходимости
10. Перекидывание снега и скола	По мере необходимости
11. Сдвигание снега и скола, сброшенного с крыш	1 раз в год
12. Сброс снега с крыш	1 раз в год
13. Погрузка снега и скола	1 раз в год
14. Очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке	По мере необходимости
Содержание лестничных клеток	
1. Мытье окон	2 раза в год
2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
3. Влажная протирка перил	1 раз в месяц
4. Влажная протирка чердачных лестниц	1 раз в год
5. Влажная протирка панелей	2 раза в год
6. Влажная протирка входных дверей	2 раза в год
7. Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год
8. Влажная протирка почтовых ящиков	2 раза в год
9. Влажная протирка электрических щитков	2 раза в год
10. Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
11. Освещение МОП	По мере необходимости

Данный перечень работ составлен на основании Решения № 446 от 27.12.2006г. Осинниковского городского Совета народных депутатов муниципального образования – города Осинники Кемеровской области.

Содержание общего имущества жилого дома.

- а) Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- б) Освещение помещений общего пользования;
- в) Обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- г) Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- е) Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- ж) Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
- з) Текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации.

Общепринятые правила проживания в многоквартирных домах.

1. Правила пользования общей собственностью.

1.1. Собственники не должны оставлять, хранить или размещать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования без соответствующего разрешения домоуправа. Запрещается хранение в помещениях горюче-смазочных, взрывчатых, ядовитых или легковоспламеняющихся материалов.

1.2. Собственникам помещений запрещается вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (в том числе бельё, одежду, ковры, вывески, ставни и др.) с внешней стороны помещений, т.е. на окнах, дверях, стенах, за пределами лоджий и балконов. Лоджии и балконы, находящиеся в общей собственности, не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

1.3. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для каких-либо предметов, за пределами лоджий и балконов, а также в элементах совместного пользования, за исключением мест, специально отведенных для этих целей.

1.4. Установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн за пределами помещений допускается только со специального разрешения домоуправа, поданного в письменном виде. Владелец помещения может пользоваться коллективной телевизионной антенной.

1.5. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других частях элементов совместного пользования. Вывоз строительного мусора производится за счет собственников.

1.6. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению повреждения, возникшего в следствии неправильного использования собственником, любого сантехнического и прочего оборудования производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло это повреждение.

1.7. За исключением специально определенных мест оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое имущество в элементах совместного пользования зданий, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования.

1.8. Посадка растений: цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории и в местах совместного пользования разрешается при предварительном согласовании планов посадки с домоуправом.

Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов, установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

1.9. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, приводящие к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего утверждения такой перестройки.

2. Правила проживания и соблюдение общественного порядка.

2.1. Собственник помещения не должен производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений.

2.2. Не допускаются строительные работы, связанные с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.) продолжительностью более 4-х часов в рабочие дни с обязательным перерывом с 13.00-15.00 (для отдыха малолетних детей) и не позднее 18.00.

В субботние и воскресные дни, любые работы связанные со строительным шумом категорически запрещены.

3. Правила содержания домашних животных.

3.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях совместного пользования, домашнего скота, птицы или диких животных. В жилых помещениях собственников разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также некоторых других животных, которые обычно не покидают пределы помещений и не производят шума.

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

3.3. Домашних животных можно выгуливать без поводков в строго отведенных для этого местах, на остальной территории животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории элементов совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты.

3.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные их домашними животными и освобождают домоуправа, других собственников помещений от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного или его поведением.

Крупные собаки, и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования, обязаны находиться в намордниках.

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

4. Стоянка машин.

4.1. Все транспортные средства должны быть запаркованы на проезжей части и не мешать другим авто владельцам и пешеходам. Парковка автомашин на территории пешеходных тротуаров, газонов категорически запрещена

4.2. Не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств.

5. Допуск в жилые помещения собственников.

5.1. Домоуправ, а также подрядчик или служащий, уполномоченный домоуправом, имеет входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения собственника помещения. Собственник помещения обязан обеспечить доступ технического персонала ООО «УК «ЖКУ» в своё помещение, для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также для проведения необходимых работ по поиску и устранению аварий.