

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: РФ, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Кирова, 350/1

г. Новосибирск

«__» _____ 2014 года

ЗАО Управляющая компания «ЭкоПолис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Артемова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Владельцы квартир в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем «Собственники», подписи которых проставлены в Приложении 5 к настоящему договору, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол от "___" _____ г. N ___), хранящегося в ЗАО УК «ЭкоПолис» по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 348 и в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ на управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новосибирск, №350/1 (далее по тексту – многоквартирный дом).

1.2. Настоящий договор является многосторонней сделкой, с множественностью лиц со стороны собственников помещений многоквартирного дома, принявших помещения (квартиры) по передаточному акту, именуемых по тексту настоящего договора – Собственники.

1.3. Настоящий договор заключается по правилам, предусмотренным ст. 428 Гражданского договора, путем присоединения Собственников к условиям настоящего договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение срока, указанного в пункте 6.1 Договора, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2.2. Состав общего имущества и перечень услуг и работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1 и Приложении № 2 к настоящему Договору. Состояние общего имущества указывается в акте технического состояния, подписываемого на момент начала действия договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с Приложением № 2, самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг требуемого качества, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

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

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления собственника информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Информировать Собственников путем размещения объявлений на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору;

- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб.

3.1.8. Производить начисление текущих платежей и предоставлять платежные документы на оплату ежемесячно путем помещения в почтовый ящик Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.9. Организовать сбор платежей за работы и услуги, оказываемые по настоящему договору.

3.1.10. Выявлять должников по платежам за жилищные услуги и в рамках своей компетенции принимать меры по взысканию задолженности в установленном законодательстве порядке.

3.1.11. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и ремонт общего имущества данного многоквартирного дома и оплату коммунальных услуг.

3.1.12. Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, организовывать регистрационный учет и выдавать соответствующие справки.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. В случае непредставления Собственником до 26 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета производить начисление платы за расчетный период, исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев.

3.2.4. Проверять правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. В случае неоднократного (2 и более раз) отказа Собственником в допуске представителей Управляющей организации в занимаемое им помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг по основаниям и в порядке, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

3.2.7. Предъявлять Собственнику требования по своевременному внесению обязательных платежей. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.2.8. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с чрезвычайными ситуациями, с ликвидацией аварий, последствий аварий Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома с целью сохранения общего имущества от гибели и порчи.

3.2.9. На основании решения собственников помещений в многоквартирном доме, предоставлять в пользование или ограниченное пользование третьим лицам часть общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.12. Использовать и распоряжаться инженерным оборудованием в интересах Собственников для выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3.2.13. Информировать Собственников путем размещения объявлений на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, сроках и порядке их проведения, а также о принятых решениях.

3.2.14. Осуществлять обработку, включающую в себя сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Собственников помещений, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему услуги, нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности на это имущество, в соответствии со ст. ст. 39, 153 ЖК РФ.

3.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, Правила пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

- не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;
- перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери;

- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и в других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места - оборудованные контейнеры;

- не допускать засорения канализации, мусоропровода;

- не допускать курения в местах общего пользования.

3.3.3. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности, в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в сроки, установленные жилищным законодательством.

3.3.4. Без согласования с Управляющей организацией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей;

- не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их места нахождения в составе инженерных сетей и демонтажем.

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

3.3.6. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.7. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения, строго соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных и/или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету.

3.3.8. При временном отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток, перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.9. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба), вызванных аварийными ситуациями.

3.3.10. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей организации и

представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных, все расчеты производятся исходя из численности проживающих;

- о смене Собственника;

- представить Управляющей организации копию свидетельства о праве собственности, договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца. Данные сведения предоставляются в течение 10 дней со дня наступления указанных событий.

3.3.12. В период с 25 по 26 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации любым доступным способом показания приборов учета при их наличии.

Для расчета размера платы за коммунальные услуги предоставляются данные только поверенных приборов учета.

Если прибор учета не поверен или отсутствует, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Новосибирска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, если норматив не установлен, разница по общедомовому прибору и суммы показаний поквартирных приборов - делится на квартиры, в которых приборы учета не поверены или отсутствуют.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора управления.

3.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.15. Собственник не вправе производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.3.16. Собственник не вправе нанимать исполнительный персонал Управляющей организации на выполнение любых видов работ/услуг в принадлежащем собственнику жилом помещении, без ведома Управляющей организации. Если Собственник, в нарушение настоящего пункта, договорился лично об оказании услуг/выполнении работ с сотрудником Управляющей организации, ответственность за невыполненные/некачественно выполненные работы/оказанные услуги лежит на таком работнике лично.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги надлежащего качества, в соответствии с условиями настоящего договора, установленными правилами, нормами и стандартами.

3.4.2. Контролировать деятельность Управляющей организации, связанную с исполнением условий настоящего договора в порядке, установленном п. 7.5 настоящего договора.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ.

4.1. Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ Управляющей организацией в месяц (плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома) определяется исходя из общей площади помещения (квартиры) Собственника и тарифов, указанных в Приложении 2 к настоящему Договору.

Размер платы, определенный в Приложении №2 к настоящему договору утвержден общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и ежегодно пересматривается. Если тарифы, утвержденные Приложением №2 к Договору не были пересмотрены, размер оплаты ежегодно индексируется (увеличивается) на процент инфляции. Размер процента инфляции определяется согласно сообщению Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области об изменении потребительских цен в Новосибирской области за декабрь соответствующего года по отношению к декабрю предыдущего года в категории: Индекс потребительских цен в группировке «Текущее содержание и ремонт жилого помещения».

4.2. Стоимость коммунальных услуг (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газ) определяется по тарифам, установленным органом местного самоуправления.

4.3. Собственник обязан вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, в порядке, определяемом ст. 155 ЖК РФ.

Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится Собственником на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в порядке, предусмотренном п. 3.1.8 настоящего договора, в кассу Управляющей организации или любым другим доступным способом.

4.4. Неиспользование помещения (квартиры) не освобождает Собственника от расходов на содержание и ремонт общего имущества и от оплаты коммунальных платежей.

4.5. В соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги возникает у Собственника с момента подписания с застройщиком передаточного акта на помещение (квартиру).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени, в размере, установленном в п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

5.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний обязан возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействий Собственника, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц.

5.4. Собственник обязан возместить расходы по устранению последствий аварий и иных ситуаций, возникших в результате проведения работ по ремонту (замене и т.п.) элементов общего имущества в многоквартирном доме в том случае, если эти работы

проводились собственником самостоятельно либо третьими лицами, привлеченными собственником.

5.5. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных лиц, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника плату, не полученную по настоящему Договору.

5.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор управления вступает в силу с момента подписания (даты, указанной перед преамбулой договора) и действует до переизбрания Собственниками другой управляющей организации, в порядке, установленном действующим законодательством. В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ настоящий договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие до подписания договора, а именно, с момента передачи (принятия) помещения Собственником по соответствующему акту приемки-передачи от застройщика

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом, размере оплаты услуг Управляющей организации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором.

6.3. Расторжение Договора по соглашению Сторон вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.4. Управляющая организация вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив об этом собственников не менее чем за два месяца до соответствующего расторжения.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.7. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

6.8. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

6.9. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

8. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

7.1. Собственники помещений многоквартирного дома обязаны на общем собрании избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

7.2. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

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

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

7.5. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений в многоквартирном доме через Совет многоквартирного Дома.

Контроль осуществляется путем:

- получения уполномоченным Советом многоквартирного дома от Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год по его письменному заявлению до конца первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы;

- проверки уполномоченным Советом многоквартирного дома объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия уполномоченного Советом многоквартирного дома в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия уполномоченного Советом многоквартирного дома в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- составления с участием уполномоченного Советом многоквартирного дома актов о нарушении условий Договора.

7.6. Все случаи ненадлежащего предоставления работ или услуг оформляются письменным актом с обязательным участием Управляющей организации, уполномоченного Советом многоквартирного Дома, иных лиц.

Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия

(факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя)

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия Сторона, заявляющая о существовании спора или разногласий по настоящему Договору, вправе обратиться за защитой нарушенного права в суд (подача искового заявления, судебного приказа), как по месту нахождения истца, так и по месту нахождения ответчика.

8.3. Настоящий договор составлен в одном оригинальном экземпляре, который хранится в Управляющей компании. В момент присоединения Собственника к настоящему договору ему вручается заверенная Управляющей организацией копия договора.

8.4. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их стоимость»;
- Приложение № 3 «Правила пожарной безопасности»
- Приложение № 4 «Правила проживания в мкр «Ключевой»
- Приложение № 5 «Реквизиты и подписи Собственников».

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация: ЗАО УК «ЭкоПолис»

Адрес: РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова, 348

Собственники: реквизиты в приложении №5 к Договору.

Управляющая организация:

Директор

ЗАО УК «ЭкоПолис»

Артемов С.А. _____

Собственники:

Реквизиты и подписи в Приложении 5.

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
расположенным по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 350/1
№1 от _____2014г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории

Год постройки – 2012.
Число этажей – 3, подземной части - 0.
Строительный объем – 2788 куб м.
Общая площадь – 732,5 кв.м.
Общая площадь квартир – 714,3 кв.м., в т.ч. жилая – 386,0 кв.м.
Площадь помещений общего пользования – - кв.м., площадь балконов – 18,2 кв.м.
Кол-во квартир – 4.
Фундамент – сборный ж/б ленточный.
Материал стен – газобетонные блоки t=54 см.
Перегородки – газобетонные блоки .
Перекрытия: чердачные – деревянное утепленное, междуэтажные = сборные ж/б.
Крыша – металлическая по тесовой обрешетке.
Полы – бетонные.
Окна – пластиковые.
Двери – металлические, пластиковые.
Отделка: внутренняя – штукатурка, шпатлевка, наружная – декоративная штукатурка «рваный камень».
Отопление - местное водяное на газе.
Электроосвещение – проводка скрытая.
Водопровод – от центральной городской сети.
Канализация – сброс в городской коллектор.
Горячее водоснабжение – - .
Ванны – - .
Газоснабжение – сетевое.
Вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением
Лестницы – деревянные по металлическому каркасу.
Физический износ здания – 0%.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Директор

_____ (Артемов С.А.)

Собственники:

Подписи в приложении №5.

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
расположенным по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 350/1
№ 1 от _____

ПРАВИЛА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Общие положения

1.1. Правила пожарной безопасности в жилых многоквартирных домах (далее – «Правила») устанавливают основные требования к пожарной безопасности и являются обязательными для исполнения собственниками имущества, лицами, уполномоченными владеть или распоряжаться помещениями в многоквартирных домах.

2. Обязанности собственников помещений

2.1. Собственники и наниматели помещений обязаны:

- 2.1.1. Не допускать действий, которые могут привести к возникновению пожара и созданию угрозы для жизни и здоровья людей, находящихся в зданиях и помещениях.
- 2.1.2. В случае возникновения пожара или возгорания принять меры к вызову пожарной охраны.
- 2.1.3. Не загромождать лестницы, коридоры места общего пользования и подходы к средствам пожаротушения.
- 2.1.4. Не устраивать в местах общего пользования перегородки, строения, решетки, мешающие эвакуации людей, закрывающие доступ к оборудованию мест общего пользования, в том числе к средствам пожаротушения (ст. 36 и 37 ЖК РФ).
- 2.1.5. Содержать в исправном состоянии внутриквартирную электропроводку, электронагревательные приборы и соблюдать меры предосторожности при их эксплуатации.
- 2.1.6. Выполнять меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с применением лаков и красок.
- 2.1.7. Не разводить открытый огонь в местах общего пользования.
- 2.1.8. Следить за сохранностью противопожарных средств защиты зданий, не допускать варварских действий других лиц, по отношению к указанным средствам защиты.
- 2.1.9. Соблюдать в зданиях установленный противопожарный режим (не забивать наглухо эвакуационные двери и люки на балконах и лоджиях).
- 2.1.10. При закрытии квартир на длительный срок - обесточить электросеть в квартире.
- 2.1.11. Пользоваться исправными электророзетками, электровыключателями.
- 2.1.12. Эксплуатировать провода, кабели с не поврежденной и не потерявшей защитные свойства изоляцией.
- 2.1.13. Не использовать плавкие некалиброванные вставки или самодельные устройства защиты от перегрузки и короткого замыкания.
- 2.1.14. Не включать в одну электророзетку большое количество электроприборов, суммарная мощность которых превышает допустимую нагрузку на электропровода (свыше 15 А).
- 2.1.15. Не оставлять без присмотра включенные в электросеть электронагревательные приборы, телевизоры, радиоприемники, кондиционеры, лампы освещения и т. п.
- 2.1.16. Не обертывать электролампы бумагой, тканью и другими горючими материалами.
- 2.1.17. Не курить в местах общего пользования, лежа в постели, не оставлять непогашенные окурки на деревянных предметах, вблизи легковоспламеняющихся вещей.
- 2.1.18. Не использовать разрывы между зданиями для складирования материалов, тары, для стоянки транспорта.
- 2.1.19. Не использовать для хранения в подвалах и цокольных этажах, в кладовых квартир, на балконах и лоджиях легковоспламеняющиеся жидкости, баллоны с газами и другими взрывоопасными веществами.

3. Правила поведения при пожаре

- 3.1. При возникновении пожара действия собственников должны быть направлены на обеспечение безопасности и эвакуации людей.
- 3.2. Немедленно сообщить о пожаре по номеру телефона «01», указать точный адрес.
- 3.3. Предупредить соседей о пожаре, не создавая паники среди жильцов дома.
- 3.4. До прибытия пожарной команды принять необходимые меры по спасению и эвакуации людей.
- 3.5. Покидая помещение, постарайтесь взять с собой документы.
- 3.6. Отключить электроэнергию, выключить краны подачи газа (при наличии).
- 3.7. Ликвидировать очаг возгорания своими силами и имеющимися средствами, если это возможно.
- 3.8. Если выходы (коридоры, лестницы) не слишком заполнены дымом - необходимо закрыть окна и двери в квартире, чтобы не допустить притока воздуха и распространения огня. Выходить по наиболее безопасному пути (определить, изучить этот путь в обычной обстановке заранее).
- 3.9. Если коридор и лестница сильно задымлены, нужно плотно закрыть входную дверь квартиры, закрыть все щели и вентиляционные отверстия мокрыми тряпками, чтобы предотвратить проникновение дыма в квартиру, поливать дверь водой, тем самым увеличивая время сопротивления огню.
- 3.10. Если дым проник в квартиру, следует держаться около пола, где больше всего свежего воздуха. Необходимо закрыть рот и нос мокрым платком, полотенцем, встать у окна или на балконе, чтобы пожарным стало известно о вашем пребывании в квартире.
- 3.11. Переждать пожар в квартире можно на лоджии или балконе, но следует закрыть за собой дверь.
- 3.12. Не следует при эвакуации пользоваться лифтом, т. к. он может остановиться между этажами и можно задохнуться от дыма.
- 3.13. Опасно для жизни спускаться по водосточным трубам и стоякам (падение почти неизбежно).

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Директор

_____ (С.А. Артемов)

Собственники: подписи в приложении №5 к Договору.

