

Договор управления многоквартирным домом по адресу: г. Абакан ул. Авиаторов, 16

г. Абакан

«02» марта 2017 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Абакан, ул. Авиаторов, 16 общ. площадью 7867,3 м.кв., на основании решения общего собрания собственников помещения, протокол общего собрания от 02 марта 2017г., именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, действующие от своего имени и на основании свидетельства о регистрации права собственности, с одной стороны и ООО «Эксплуатация», именуемое в дальнейшем **«Управляющий»**, в лице директора Рукавицыной Кристины Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о следующем:

1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

1.1. **«Собственники»** - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1.2. **«Управляющий»** - организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. **«Исполнители»** - организации различных форм собственности, на которые **«Управляющий»** от имени и за счет **«Собственников»**, на договорной основе возлагает обязательства по предоставлению коммунальных услуг, проведению капитального ремонта, а равно выполнение иных работ/услуг, направленных на содержание и ремонт общего имущества дома. В отношениях с Исполнителем Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие **«Собственникам»** помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями 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 не несущие 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.

1.5. **Высший орган управления** многоквартирным домом - общее Собрание собственников помещений. В перерывах между общими Собраниями органом Управления многоквартирным домом является **«Управляющий»**.

1.6. **Капитальный ремонт общего имущества** - комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов), улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

1.7. **Текущий ремонт общего имущества** - По отдельному графику и согласованной с собственниками смете на необходимый объем работ. Комплекс

строительных и организационно-технических мероприятий в целях устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом Управляющий по заданию Собственников за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества (техническое обслуживание общих коммуникаций, инженерного оборудования жилого дома, текущий ремонт общего имущества жилого дома, благоустройство придомовой территории) жилого дома, предоставлять коммунальные услуги (теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, канализация, вывоз бытовых отходов, обслуживание лифтового хозяйства) собственнику жилого помещения в указанном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность в рамках установленных тарифов.

2.2. Общее имущество жилого дома и его техническое состояние в настоящем договоре определяется нормами жилищного законодательства, актом технического состояния общего имущества жилого дома в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех «Собственников» помещений, как жилых, так и нежилых, в многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющий» обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее, чем тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации, Республики Хакасия, администрации г. Абакана на условиях и в порядке, предусмотренном в договоре.

3.1.3. Осуществлять техническое обслуживание мест общего пользования, уборку придомовой территории в объемах, установленных настоящим договором, в пределах установленного тарифа и поступивших денежных средств от Собственников в счет оплаты за данный вид услуг.

Кроме того:

- регистрировать граждан по месту жительства
- начислять оплату за коммунальные услуги и тех.обслуживание
- производить сбор денежных средств за оказанные услуги
- производить контроль за предоставлением услуг подрядными организациями
- перечислять денежные средства, собранные с Собственников жилых и нежилых помещений за предоставленные услуги, специализированным организациям, оказывающим коммунальные услуги.

- заключать договоры подряда с подрядчиками на оказание жилищно-коммунальных услуг, а именно:

- а) по техническому обслуживанию, текущему ремонту жилого дома
- б) а поставку тепловой энергии для отопления и горячего водоснабжения
- в) на поставку холодного водоснабжения, водоотведение и очистку сточных вод
- г) на поставку электроэнергии
- д) на вывоз бытовых отходов
- е) на обслуживание лифтов

3.1.4. Устранять аварии, а также исправлять повреждения санитарно-технического и иного общедомового оборудования многоквартирного дома. Повреждения, возникшие по вине Собственника, устраняются за его счет.

3.1.5. Выполнять в установленные сроки заявки Собственников по устранению неисправностей санитарно-технического и иного оборудования при условии отсутствия задолженности Собственника по оплате за данные услуги

3.1.6. Обеспечить своевременную подготовку жилого дома к эксплуатации в зимних и летних условиях

3.1.7. При нарушении режима и снижении качества предоставляемых услуг производить перерасчет платы в установленном действующим законодательством порядке, при условии отсутствия у Собственников задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Управляющий имеет право:

3.1.8. Своевременно получать плату за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, коммунальные и иные услуги, установленные настоящим договором.

3.1.9. Взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате предоставленных жилищно-коммунальных услуг, пени от просроченной задолженности.

3.1.10. В установленном порядке производить осмотр жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, установленного в нем, с целью проведения проверки их состояния или проведения ремонта.

3.1.11. Приостанавливать или ограничивать предоставления коммунальных услуг в случае просрочки оплаты более одного месяца.

3.1.12. Производить отключение водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения в случае непринятия Собственником необходимых мер по устранению аварийных ситуаций инженерного, сантехнического оборудования в его жилом помещении или созданию им препятствий Управляющему по устранению данной ситуации.

3.1.13. Отклонять претензии, предъявляемые Собственниками, в случае отсутствия представителя Управляющего при составлении документа, о нарушении последним условий настоящего договора.

3.1.14. Выбирать по своему усмотрению подрядную организацию для предоставления Собственнику жилищно-коммунальных услуг.

3.1.15. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.

3.1.16. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства; связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели в соответствии с Уставом Учредителя.

3.1.17. По согласованию с Общим собранием Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющего.

3.1.18. Производить рассылку информационных уведомлений не рекламного характера через СМС и электронную почту.

3.1.19. Пользоваться иными правами, предусмотренные законодательством.

3.2. «Собственники» обязуется:

3.2.1. Нести бремя содержания собственного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.2. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным (ст. 153, 155 ЖК РФ, постановление № 354 от 06.05.2011г.).

3.2.3. Определить уполномоченного представителя «Собственников» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом, с предоставлением ему соответствующей доверенности.

3.2.4. Участвовать лично или обеспечить явку доверенного лица на общем Собрании собственников дома.

3.2.5. Обеспечивать доступ работников «Управляющего» и обслуживающего предприятия в помещение (квартиру) для проведения осмотра технического состояния жилого или нежилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ, неотложных технических эксплуатационных и ремонтных работ, ликвидации аварии и приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг при наличии задолженности, контрольного снятия показаний КиП, а также, после предварительного уведомления - для проведения плановых работ. Содействовать обеспечению такого доступа, в случае необходимости, в помещения отдельных собственников.

3.2.6. Своевременно сообщать «Управляющему» обо всех замеченных неисправностях общего имущества, в том числе на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

3.2.7. В установленном порядке согласовывать с «Управляющим» и иными организациями все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции квартиры.

3.2.8. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.2.9. Нести совместно с другими собственниками дома (подъезда) расходы на приобретение и восстановление общего имущества, вышедшего из строя или пришедшего в негодность, если таковое было уничтожено или похищено третьими лицами (включая неустановленных лиц).

3.2.10. Соблюдать требования законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании), соблюдать нормы пожарной безопасности.

3.2.11. Не использование «Собственниками» и иными лицами помещений, не является основанием невнесения платы указанной в п.п. 5.1.-5.5. настоящего договора (п. 11 ст. 155 ЖК РФ).

3.2.12. Бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

3.2.13. Поддерживать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

3.2.14. Выносить мусор и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

3.2.15. Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление оконных и балконных заполнений, замену разбитых окон своего жилого помещения.

3.2.16. Собственникам запрещается нарушать имеющиеся схемы учета услуг.

3.2.17. Собственникам запрещается использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению.

3.2.18. Собственникам запрещается сбрасывать в санитарный узел мусор и отходы, засоряющие канализацию.

3.2.19. Собственникам запрещается самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход коллективных или индивидуальных приборов учета, самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

Собственники имеют право:

3.2.1. На содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома, а также получение коммунальных услуг установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу

3.2.2. Требовать от «Управляющего» достоверную информацию о потребительских свойствах услуг и гарантированном уровне качества ее предоставления.

3.2.3. Требовать от Управляющего снижения оплаты услуг, предоставляемых по настоящему договору, если качество и режим предоставления услуг не соответствует установленным, в случае отсутствия задолженности по оплате за данные услуги свыше одного месяца.

3.2.4. Осуществлять иные права, установленные настоящим договором, Правилами пользования жилыми и нежилыми помещениями содержания жилого дома и придомовых территорий, Правилами предоставления коммунальных услуг и действующим законодательством.

3.2.5. В порядке, установленном законом, определять перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.6. Осуществлять контроль за сохранностью общего имущества многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять предварительную оплату за обслуживание по настоящему договору в счет будущих месяцев.

3.2.7. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по настоящему договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора складывается из совокупности платы за коммунальные услуги, платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом.

4.2. Размер платы за содержание и общего имущества многоквартирного жилого дома на момент заключения настоящего договора составляет **17 рублей 26 коп.** за 1м2 общей площади жилого помещения, которая состоит из:

- содержание общего имущества жилого дома
- технического обслуживания общих коммуникаций, технических устройств, а также технических помещений жилого дома
- содержание придомовой территории
- текущий ремонт общего имущества жилого дома, объектов придомовой территории
- оплата за услуги и работы по управлению жилым многоквартирным домом;

4.2.1 Вывоз ТБО, согласно договора составляет **1 руб. 38 коп.**

4.3. Оплата коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление) вывоз бытовых отходов, эксплуатация и содержание лифта осуществляется Собственником по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории г. Абакана.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифам, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Расчеты по настоящему договору производятся «Собственникам» лично (или его представителем, арендатором, нанимателем) путем внесения наличных денежных средств в кассу Управляющего, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Управляющего» на основании платежного документа.

4.6. Расчеты за весь комплекс работ и услуг, производятся не позднее десятого числа месяца следующего за отчетным.

4.7. Работы и услуги, не оговоренные настоящим договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями «Собственника» за его счет, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей «Управляющего».

4.8. Оплата дополнительных работ, услуг по индивидуальным заявкам

«Собственников» производится на основании отдельного соглашения путем внесения наличных денежных средств в кассу **«Управляющего»**, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **«Управляющего»** в порядке предварительной оплаты, согласно сметы, разработанной **«Управляющим»** и согласованной с **«Собственником»**.

4.9. Поступающие от **«Собственников»** финансовые средства на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества расходуются **«Управляющим»** по принципу максимальной целесообразности и только на общее имущество многоквартирного дома, кроме части, необходимой на оплату управленческих услуг **«Управляющего»**.

4.10. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.11. Размер оплаты коммунальных услуг, предоставляемых по настоящему договору, подлежит ежегодному изменению в соответствии с установленными Госкомитетом по ценообразованию РХ ставкам и тарифам. Тариф на тех обслуживание, лифт, вывоз ТБО с 01.01. следующего за текущим годом увеличивается на коэффициент инфляции. При этом вносить изменения в настоящий договор и дополнительные соглашения собственника не требуется.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. **«Стороны»** несут гражданско-правовую ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени определяется существующей учетной ставкой банковского рефинансирования на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

5.3. **«Стороны»** не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение; невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.4. Действия **«Управляющего»** не являются виновными, если эти действия являются результатом выполнения решения общего Собрания **«Собственников»**. **«Управляющий»** не отвечает за ущерб, возникший в результате действий (бездействий) **«Собственников»**, включая вред, причиненный имуществу Собственника помещения третьими лицами.

5.5. **«Управляющий»** не несет ответственности и не производит ремонтно-восстановительные работы по устранению брака, допущенного строительными компаниями (организациями) при проектировании и (или) строительстве дома.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Отчуждение помещения новому **«Собственнику»** не является основанием для досрочного расторжения или изменения условий настоящего Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут в соответствии с законодательством РФ.

6.3. После расторжения Договора техническая документация передается лицу, назначенному общим Собранием собственников, а в отсутствие такового любому **«Собственнику»**.

6.4. В случае принятия решения о расторжении договора, **«Собственники»** обязаны

завершить финансовые расчеты (по всему дому) с «Управляющим» до фактического прекращения правоотношений по настоящему договору.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. «Собственники» обязаны ежегодно проводить годовое общее Собрание собственников помещений в многоквартирном доме с уведомлением «Управляющего».

7.2. Внеочередное общее Собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных «Собственников», а также «Управляющим». «Собственники» помещений, а равно «Управляющий», предупреждаются о проведении внеочередного общего Собрания надлежащим образом. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания, но не позднее дня с которого наступили фактические правоотношения с «Собственником».

8.2. Настоящий договор заключается на пять лет.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров «Управляющего» с уполномоченным представителем «Собственников», а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, в соответствии с действующим законодательством, если иное не установлено настоящим договором.

9.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 Акт разграничения эксплуатационной ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование.

Приложение № 2 Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3 Правила пользования жилыми помещениями.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющий:

Адрес: 655001, Россия, Республика Хакасия,
г. Абакан, ул. Лермонтова 17, офис 32Н

ОГРН 1131901004839

ИНН 1901115560 КПП 190101001

ОКВЭД 70.32.1 (управление эксплуатацией жилого фонда.)

Абаканское отделение № 8602 ОАО «Сбербанк России»

Р/сч 40702810671000090690

К/сч 30101810500000000608

БИК 049514608, Тел./факс: (3902)306-770

Директор



Рукавицына К.В.

« 02 » 03 2017 г.

Собственники:

Решение собственников

**АКТ
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА
ВНУТРИКВАРТИРНОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

№ П/П	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	
	«Управляющий»	«Собственник»
1.	системы горячего, холодного водоснабжения и отопления до отсекающей арматуры (первых вентилей) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - до первых сварных соединений, либо резьбового соединения на стояке.	системы горячего, холодного водоснабжения и отопления после отсекающей арматуры (первых вентилей) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - после первых сварных соединений, либо резьбового соединения на стояке. Внутриквартрные вентиля, в силу их разнообразия и выбора модельного ряда находятся в собственности владельца помещения (квартиры).
2.	По строительным конструкциям - наружная поверхность стен помещения (подъезд).	по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения, поверхность и рамы лоджий, балконов.
3.	система электроснабжения - до входных соединительных клемм автоматический выключатель, расположенного на поэтажном щитке.	система электроснабжения - от входных соединительных клемм автоматического выключателя (включая клеммы), расположенные на поэтажном щитке. Квартирный электросчетчик принадлежит Собственнику» на праве личной собственности и не относится к общему имуществу.
4.	система канализации - общий канализационный стояк.	Система канализации -от тройника канализационного стояка, к которому подсоединена канализационная гребенка
		<u>Примечание:</u> Все вышеперечисленное оборудование принадлежит «Собственнику» на праве собственности и за его сохранность, и надлежащее использование отвечает он лично.

Управляющий:

Адрес: 655001, Россия, Республика Хакасия,
г. Абакан, ул. Лермонтова 17, офис 32Н

ОГРН 1131901004839

ИНН 1901115560 КПП 190101001

ОКВЭД 70.32.1 (управление эксплуатацией жилого фонда.)

Абаканское отделение № 8602 ОАО «Сбербанк России»

Р/сч 40702810671000090690

К/сч 30101810500000000608

БИК 049514608

Тел./факс: (3902)306-77

Директор _____

« 02 » 03 2017 г.



Собственник:

Решение собственников

Рукавицына К.В.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ **Общее имущество в многоквартирном доме** - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна отмоска и цоколь;
- несущие и ограждающие конструкции дома, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников,
- крыша, включающая кровлю, чердак (технический этаж), слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие трубопроводы отопления, горячего и холодного водоснабжения, система водоотведения (канализации), стояки
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты;
- иное имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

**ПРАВИЛА
ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
(с изм., внесенными решением Верховного Суда РФ
от 16.01.2008 № ГКПИ07-1022)**

I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах (далее - жилые помещения). 2. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. 3. Жилое помещение предназначено для проживания граждан. 4. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается. Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. 5. Право пользования жилым помещением имеют: наниматель жилого помещения (далее - наниматель) и члены его семьи - по договору социального найма жилого помещения; наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования; наниматель и члены его семьи - по договору найма специализированного жилого помещения; собственник жилого помещения и члены его семьи; член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи. 6. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

II. Пользование жилым помещением по договору социального найма жилого помещения

7. Право пользования жилым помещением по договору социального найма жилого помещения возникает на основании договора, заключенного (в письменной форме) в соответствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным Правительством Российской Федерации. 8. В многоквартирном доме наниматель и члены его семьи имеют право пользования общим имуществом в этом доме. 9. В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право: а)* вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. Вселение осуществляется с согласия (в письменной форме) членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие остальных членов семьи и наймодателя не требуется; б) сдавать с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, часть жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение в поднаем на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации; в) разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении гражданам в качестве временных жильцов на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации; г) осуществлять с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, обмен занимаемого жилого помещения на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма жилого помещения другим нанимателем, в порядке и на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации; д) требовать от наймодателя своевременного

проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг. Наниматель имеет иные права, предусмотренные законодательством. 10. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан: а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации; б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей; в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче; г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пункта 6 настоящих Правил; д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию; е) производить текущий ремонт жилого помещения; ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора социального найма жилого помещения в соответствии с законодательством; з) информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ; к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка; л) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством. 11. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора найма специализированного жилого помещения в соответствии с законодательством; з) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ; и) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка; к) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством. 15. При пользовании специализированным жилым помещением

наниматель не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем. 16. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права и обязанности по пользованию специализированным жилым помещением.

III. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи

17. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации. 18. В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме. 19. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан: а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации; б) обеспечивать сохранность жилого помещения; в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения; д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством. 20. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. 21. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

IV. Ответственность за несоблюдение Правил пользования жилыми помещениями

Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с законодательством.