

**ДОГОВОР № ДУ/\_\_\_/2К5-22**  
**управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:**  
**Московская область, городской округ**  
**Красногорск, рабочий поселок Нахабино, улица 2-я Космическая, дом 5**  
**(между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией)**

Московская область,  
г.о.Красногорск, р.п.Нахабино

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Европа»** ОГРН 1117746700092, ИНН 7708745839, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Петрова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., наименование собственника помещения, иного уполномоченного на заключение договора правообладателя  
(лица, получившего помещение по акту от застройщика и др.), представителя)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_ (кем),  
код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
являющий(-ая)ся собственником помещения № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., на \_\_\_\_\_ этаже  
многоквартирного дома №5 по адресу: Московская область, г.о.Красногорск, р.п.Нахабино, ул. 2-я Космическая,  
на основании: выписки из Единого Государственного реестра недвижимости, именуемый(-ая) в дальнейшем  
**«Собственник»**, действующий(-ая) от своего имени или в лице представителя:

\_\_\_\_\_  
действующего в соответствии с полномочиями, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту  
– **«Договор»**) о нижеследующем.

### 1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании требований статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений, а также иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании.
- 1.3. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику и иным лицам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме на условиях, определенных действующим законодательством и настоящим договором.
- 1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации, осуществляющими регулирование отношений, составляющих предмет настоящего Договора, нормативными и правовыми актами Городского округа Красногорск Московской области.

### 2. Предмет Договора

- 2.1. В соответствии с настоящим Договором, Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Московская область, г.о.Красногорск, р.п.Нахабино, 2-я Космическая, дом 5**, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с пп. 3.1.1-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.
- 2.2. Не предусмотренные настоящим Договором работы и услуги, в том числе дополнительные работы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, могут выполняться на договорной основе и при условии их оплаты Собственниками дополнительно на основании решения общего собрания собственников.
- 2.3. Характеристика Многоквартирного дома, состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и его техническое состояние на момент заключения Договора указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с целями настоящего Договора, руководствуясь требованиями действующего законодательства, согласно условиям настоящего Договора и действующего законодательства и действуя в интересах собственников помещений, расположенных в данном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме. Перечень работ по управлению многоквартирным домом содержится в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (законному пользователю) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, надлежащего качества согласно приложению к настоящему Договору и в необходимом потребителям коммунальных услуг объеме, безопасные для жизни, здоровья указанных потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или основаниям, предусмотренным действующим законодательством, вышеуказанный перечень коммунальных услуг может быть изменен.

3.1.4. Предоставлять своими силами или посредством привлечения на договорной основе сторонних лиц иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда, системы автоматического съема показаний потребления коммунальных ресурсов и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме или иными договорными обязательствами.

3.1.5. По распоряжению Собственника, поданному в адрес Управляющей организации в письменном виде, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.6. Требовать в соответствии с п.4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.8. Поддерживать архитектурный облик многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Вести учет устранения указанных недостатков. При получении письменного заявления, в установленный действующим законодательством срок информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения

соответствующей информации в общедоступных местах (входные группы), а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставлять информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.5 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

3.1.16. От своего имени заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

В случае принятия на общем собрании собственников помещений решения об изменении порядка внесения платы за коммунальные услуги путем оплаты непосредственно ресурсоснабжающей организации, либо действующим по ее поручению платежным агентам или банковским платежным агентам, при сохранении Управляющей компании статуса исполнителя коммунальных услуг, Управляющая компания, с момента получения соответствующего уведомления, не производит начисление собственникам платы за потребленные ими коммунальные услуги. Собственники производят оплату напрямую той ресурсоснабжающей организации, в отношении которой ими принято решение о переходе на прямые расчеты.

3.1.17. Информировать Собственника (иных законных пользователей) посредством размещения сообщения на информационных стендах или в ином установленном месте об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.18. Обеспечить выдачу Собственникам Жилых помещений (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.19. Обеспечить выдачу Собственникам Нежилых помещений (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.20. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.21. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в разумные сроки справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. До начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовывать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирного дома.

3.1.25. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) проводить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.26. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание не проводится, размещается способом, обеспечивающим свободный доступ к информации в порядке, предусмотренном действующим законодательством и п.6.6. Договора.

3.1.27. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.28. Не распространять информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.29. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.30. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирного дома, содержания и ремонта общего имущества в порядке, определенном действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.31. Использовать технические и иные помещения Многоквартирного дома, входящие в состав общего имущества для исполнения обязанностей по Договору.

Определять порядок доступа организации, предоставляющей собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги (в т.ч. услуги связи, интернет и т.п.) к общему имуществу многоквартирного дома при условии обеспечения такой организацией сохранности общего имущества.

При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующего решения общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на выполнение дополнительных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе на дополнительные работы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.1.32. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме заключить, в соответствии с оформленным протоколом, договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника.

3.1.33. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.35. Оформлять в письменном виде данный Договор с каждым обратившимся в Управляющую компанию Собственником

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям в части выполнения работ и оказания услуг в соответствие с приложениями к настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленными Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п.3.3.3 настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму платежей по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой. Предъявлять к Собственнику иски о взыскании о погашении задолженности перед Управляющей компанией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору, и иные требования. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму неуплат, издержек и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой за услуги по настоящему Договору, а также расходы на услуги представителя в суде в размере фактически произведенных затрат, при взыскании задолженности в судебном порядке.

3.2.4. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника помещения, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника помещения общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.5. Без предварительного уведомления Собственника помещения приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при устранении их последствий.

3.2.6. В установленном порядке приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику после его письменного предупреждения в случае:

- а) неоплаты или неполной оплаты Собственником помещения коммунальных услуг.
- Порядок приостановления или ограничения предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг Собственнику на основании настоящего подпункта договора определяется действующим законодательством Российской Федерации.
- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений многоквартирного дома;
  - в) выявления факта самовольного подключения Собственника помещения к внутридомовым инженерным системам;
  - г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником помещения бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) неудовлетворительного состояния внутриквартирного инженерного оборудования, за техническое состояние которого отвечает Собственник (границы разграничения эксплуатационной ответственности Сторон договора установлены в Приложении № 3 к договору), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции Московской области, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.7. Оказывать Собственнику помещения на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные договором.

3.2.9. Уведомлять Собственника по всем вопросам, относящимся к исполнению Сторонами условий договора, любым способом, соответствующим обстоятельствам, в том числе с использованием телефонной и электронной связи.

3.2.8. Направлять Собственнику помещения предписания с требованием устранить выявленные Управляющей организацией нарушения условий договора.

3.2.9. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его продления) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им МКД на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.10. Требовать от собственника помещения внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений. При превышении нормы накопления ТКО выставлять отдельной строкой в платежном документе стоимость работ/услуг пропорционально площади помещений на каждого собственника, а при установлении факта превышения нормы накопления ТКО определенным собственником выставлять отдельной строкой в платежном документе стоимость работ/услуг такому собственнику.

3.2.11. Требовать от собственника и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

3.2.12. Требовать от собственника возмещения убытков Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в случае причинения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома, требовать устранения иных нарушений в отношении общего имущества многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к собственнику помещения оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению или ремонту элементов общего имущества либо подлежащих устранению нарушений, допущенных собственником помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и сроком исполнения предписания. В случае неисполнения предписания в указанный срок Управляющая организация вправе выставить собственнику помещения неустойку в размере 5000 (пяти тысяч) рублей. Такая неустойка выставляется путем внесения суммы неустойки в единый платежный документ. Положения данного пункта применимы к случаям загромождения/ захлалмления мест общего пользования или прилегающей территории либо несанкционированного складирования бытовых или строительных отходов.

3.2.13. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет.

3.1.14. Действуя в интересах собственников выступать инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, в том числе и по вопросам выбора способа управления многоквартирным домом, выбора управляющей организации, выполнения необходимых ремонтных работ, иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Передать Управляющей организации права управления Многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3.2. Соблюдать правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов граждан, проживающих в квартирах и соседних домах.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.4. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в помещении более 24 часов подряд.

3.3.5. **Соблюдать следующие требования:**

- а) не производить перенос инженерных сетей (переоборудование) без соответствующего разрешения и согласования времени производства работ с Управляющей организацией;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, допустимые для помещения Собственника, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника (нанимателя, арендатора), дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией;
- в) не производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не демонтировать или не отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;
- е) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- ж) не нарушать самовольно пломбы на приборах учета поставки коммунальных ресурсов, не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов, не демонтировать датчики пожарной сигнализации;
- з) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия;
- и) не подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
- к) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- л) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, а также не складировать крупно-габаритный мусор в приквартирном и лифтовом холле;
- м) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме.
- н) извещать Управляющую организацию о всех предстоящих фактах переустройства и перепланировке жилых помещений и помещений, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома.
- о) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов. Допускается использование грузо-пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов (в упаковке), при этом производить за собой уборку лифтов и мест общего пользования при загрязнении во время транспортировки строительного мусора, а также обеспечивать контроль за соблюдением правил эксплуатации лифтов;
- п) не сливать в унитаз жидкие строительные отходы (остатки клея, строительных смесей и др.);
- р) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования, не производить ремонтные работы, связанные с угрозой жизни и здоровью, с возможностью исключения нанесения ущерба имуществу, не производить работы в установленное нормативными актами время (Закон Московской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»).
- с) соблюдать правила и законы о содержании домашних животных в многоквартирных домах (Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»; ФЗ № 52 от 30 марта 1999 года «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; Закон РФ № 4979-1 от 14 мая 1993 года «О ветеринарии»);
- т) строго соблюдать «Регламент проведения строительно-отделочных работ» (Приложение №6) в жилом/нежилом помещении многоквартирного дома в соответствии с приложением, подписывать заявление-обязательство в связи с началом проведения ремонтных работ. Подписывать обязательства перед началом проведения ремонтных работ;
- у) Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 210 ГК РФ. Бремя содержания имущества).

### **3.3.6. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:**

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным)

прибором учета, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях), потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О., контактных данных ответственного, нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды);

3.3.7. Обеспечивать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в порядке, установленном настоящим Договором, доступ представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.9. Предоставить в Управляющую организацию Выписку из ЕГРН (Единый Государственный Реестр Недвижимости) или иной документ, подтверждающий в соответствии с требованием законодательства наличие права собственности на недвижимое имущество, принадлежащее собственнику, не позднее одного месяца со дня подтверждения.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

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

3.4.2. В порядке, определенном действующим законодательством РФ и настоящим договором, знакомиться с информацией об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.4. Принять на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном не позднее чем в течении двух месяцев со дня получения в установленном порядке информации о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, решение о продолжении осуществления Управляющей организацией деятельности по управлению многоквартирным домом. В случае принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме названного решения и доведения данного решения в течении трех рабочих дней со дня оформления протокола, содержащего указанное решение, до лицензирующего органа (органа государственного жилищного надзора) сведения о таком доме не будут исключены из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

3.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

#### **4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее расчета и внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается согласно требованиям действующего законодательства, решениям общего собрания и положениям настоящего договора.

4.2. Цена Договора определяется:

4.2.1. Стоимостью услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение № 4), определенной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом всех оказываемых услуг (при условии согласования перечня и стоимости таких услуг с Управляющей организацией), а при отсутствии такого решения размер такой платы устанавливается исходя из размера оплаты для собственников помещений, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, утвержденного органом местного самоуправления для домов аналогичной степени благоустройства за минимальный перечень услуг, до момента

принятия иного решения Общим собранием Собственников; размер платы за прочие услуги и иные услуги, плата за которые не предусмотрена нормативным актом, утвержденным органом местного самоуправления в составе платы для собственников помещений, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание помещения, устанавливается настоящим договором, решением общего собрания Собственников, а при отсутствии такого решения – исходя из фактических расходов Управляющей компании, в соответствии с долями Собственников в праве общей собственности на данное имущество.

4.2.2. Стоимостью коммунальных ресурсов согласно тарифу, утвержденному нормативно-правовыми актами уполномоченных органов государственной власти;

4.2.3. Стоимостью дополнительных услуг, оказанных Собственнику в рамках настоящего Договора. 4.3. Ежемесячная плата Собственника за управление содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади принадлежащего(их) ему помещения(й) на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц. Решением общего собрания может быть определен иной не противоречащий действующему законодательству и отвечающий принципу разумности порядок расчета по отдельным видам услуг.

4.4. Плата за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с потребленными объемами услуг и техническими особенностями многоквартирного дома в части оснащения его приборами учета. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых нормативно-правовыми актами, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами рассчитывается в соответствии с требованиями Правил, утвержденных Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, Правилами коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов и/или иными требованиями законодательства Российской Федерации, действующего на момент предоставления такой услуги и могут быть определены в соответствующем договоре с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Услуга по организации вывоза строительного мусора (отходов, образуемых при производстве ремонтно-строительных работ) оплачивается Собственником отдельно в порядке, установленном настоящим договором и/или решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

Объем коммунальных ресурсов, используемых за расчетный период на содержание общего имущества, рассчитывается и распределяется между Собственниками в Многоквартирном доме в соответствии с вышеназванными Правилами и нормативными правовыми актами регионального и муниципального законодательства.

Размер расходов Собственников в составе платы за содержание помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

4.5. Собственник нежилого помещения в Многоквартирном доме в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключает договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), обращения с ТКО непосредственно с ресурсоснабжающими организациями в порядке и в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации. При этом, в случае, если Собственник такого нежилого помещения не представит соответствующий заключенный договор с ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация вправе взимать плату за предоставленные коммунальные услуги. В случае приобретения собственником нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных ресурсов по указанным договорам такой собственник обязан вносить в порядке, установленном вышеназванными Правилами, плату за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества, а также направлять управляющей организации, предоставляющей коммунальные услуги потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором, информацию о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

4.6. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги, иные и дополнительные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п.4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации.

В случае предоставления платежных документов позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются:



- почтовый адрес жилых (нежилых) помещений, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);
- наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта Управляющей организации в сети Интернет;
- указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемых жилищной и коммунальных услуг, размер тарифов (цен) на каждый вид предоставленной услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов, площадь, за которую взимается плата по предоставленным услугам по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме;
- реквизиты счета (расчетного, лицевого, специального – «транзитного»), на который вносится плата;
- площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан;
- объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг с учетом исполнения условий данного Договора;
- сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.9. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной графе платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет Управляющей организации.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

4.13. Собственник, передавший функции по оплате за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в таком доме, нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации информацию о стоимости отдельных работ или услуг, входящих в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.17. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг.

4.18. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в составе Договора определяется Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

5.2. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает из-за недостатка Средств на содержание общего имущества многоквартирного дома и/или ремонт общего имущества многоквартирного дома, возникшего по причине несвоевременной оплаты Собственниками. Управляющая организация вправе отказаться от выполнения иных и/или дополнительных работ/услуг, если их выполнение за определенную общим собранием плату окажется экономически необоснованным.

5.3. Управляющая компания не несет ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб общему имуществу, а также имуществу собственников и/или третьих лиц, если он возник в результате: противоправных действий (бездействий) Собственников (наимателей, арендаторов), использованием общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть и устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.); технического брака при строительстве многоквартирного дома, в т. ч. санитарно-технического и инженерного оборудования;

5.4. Управляющая организация не несет ответственности по строительным дефектам застройщика, выявленным на этапе приемки дома в эксплуатацию и/или в процессе эксплуатации дома; строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственникам, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить неустойку в размере, установленном законодательством РФ. По желанию Собственников неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

#### **6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения договора, осуществляемый Собственниками помещений и доверенными ими лицами, Советом многоквартирного дома (при его наличии) не должен препятствовать в исполнении Управляющей организацией её обязанностей, быть разумным и своевременным, а также осуществляться в соответствии с их полномочиями путем:

- использования сведений, размещаемых в соответствии требованиями законодательства к размещению информации о деятельности Управляющей организации по управлению многоквартирными домами;
- получения от Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней (если законом или договором не предусмотрен иной срок) с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных коммунальных услуг;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет Собственника);
- ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в орган, осуществляющий лицензионный контроль, иные контролирующие органы, осуществляющие контроль за содержанием общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с установленными требованиями для принятия установленными законодательством мер;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и/или предоставляемых коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника и (или) пользующихся его помещением лиц, общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт о нарушении условий договора и (или) нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт о нарушении условий договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации (обязательно), Собственника помещения (при его отсутствии лица, пользующегося помещением Собственника), представителей подрядных организаций, свидетелей, соседей и других лиц.

Если в течение сорока восьми часов в рабочие дни с момента сообщения Собственником или лицом, пользующимся его Помещением в многоквартирном доме, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт составляется в произвольной форме в 2-х экземплярах, и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения требований законодательства РФ и/или условий договора в части оказания услуг по эксплуатации и обслуживанию помещения Собственника, предоставления Собственнику коммунальных услуг; причины и последствия нарушений и/или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, иных лиц, проживающих в его помещении; описание повреждений имущества (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.5. Принятые общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома решения о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт о выявленном нарушении с указанием сроков его устранения. Экземпляр данного акта предоставляется инициатору общего собрания собственников.

6.6. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в свободном доступе в соответствии с требованиями действующего законодательства. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 30 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. 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 управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, 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;
- принятия общим собранием собственников помещений решения о расторжении Договора в результате систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать, при этом решение Собственника должно быть обосновано соответствующим решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.1.6. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации либо аннулирования лицензии со дня возникновения обязательств по управлению таким домом:

- у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;
- государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника (нанимателя, арендатора) должна уведомить территориальные органы исполнительной власти и местного самоуправления городских округов и поселений, а также учреждения или организации, предоставляющие управляющим организациям бюджетные субсидии на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе о расторжении соответствующего договора.

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

7.5. 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.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## **8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения и подсудности Многоквартирного дома/по месту исполнения настоящего Договора.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8.5. Собственник дает согласие Управляющей организации на автоматизированную и без использования средств автоматизации обработку следующих его (и его несовершеннолетних детей) персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, имущественное положение, паспортные данные, сведения о месте жительства, другие данные, позволяющие идентифицировать Собственника, в целях исполнения обязательств по договору.

В связи с чем Управляющей организации предоставляется право сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных Собственника.

Собственник дает согласие на передачу Управляющей организацией указанных персональных данных следующим лицам и организациям: организациям, осуществляющим начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, организациям, обслуживающим и эксплуатирующим здание, в котором расположена принадлежащая Собственнику квартира, ресурсоснабжающим организациям, с которыми Управляющая организация имеет договорные отношения, а также организациям, осуществляющим бухгалтерское и правовое сопровождение деятельности Управляющей организации, и организациям, осуществляющим расчет и выплату мер социальной поддержки.

Собственник дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты, сообщений в социальных сетях информации об услугах и деятельности Управляющей организации на указанные и переданные в Управляющую организацию контактные данные.

Данное согласие действительно в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в течение пяти лет с момента прекращения его действия.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Договор заключен на 3 (три) года. Действие Договора распространяется отношения, возникшие с даты приема помещения Собственником по передаточному акту или иному документу о передаче.

9.3. При отсутствии своевременного решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

## 10. Заключительные положения

10.1. Стороны пришли к соглашению о том, что размещение органами государственной власти, органами местного самоуправления в печатных средствах массовой информации текстов соответствующих нормативных актов, сообщений, объявлений, информации об изменении действующих тарифов на оплату коммунальных услуг, приравнивается к письменному уведомлению Собственника о соответствующих изменениях Управляющей организацией.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что уведомления, направленные в адрес Собственника по электронной почте, в виде СМС сообщений по номеру телефона Собственника или иным реквизитам, предоставленным Собственником либо указанным в настоящем договоре, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Собственник несет ответственность за уведомление Управляющей организации об изменении таких адресов и реквизитов.

10.3. Стороны устанавливают следующий порядок подписания Договора:

10.3.1. Собственник обращается в офис Управляющей организации лично либо через представителя, действующего на основании доверенности, для получения и подписания оригинала Договора.

10.3.2. Управляющая организация направляет Собственнику экземпляр Договора в натуральном или электронном виде по предоставленным Собственником почтовому или электронному адресу, в том числе по адресу, указанному в акте приема-передачи помещения, Договор считается подписанным в случае непоступления в тридцатидневный срок в адрес Управляющей организации мотивированного отказа от Собственника.

10.3.3. Управляющая организация размещает Договор в открытом доступе в соответствии с требованиями действующего законодательства, Договор считается подписанным Собственником посредством совершения конклюдентных действий в порядке, предусмотренном для договоров, содержащих в себе предложение коммунальных услуг.

10.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

## Приложения:

**Приложение №1:** Характеристики многоквартирного дома, описание состава общего имущества в многоквартирном доме.

**Приложение №2:** Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

**Приложение №3:** Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

**Приложение №4:** Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

**Приложение №5:** Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

**Приложение №6:** Регламент проведения строительно-отделочных работ жилым / нежилым помещением многоквартирного дома.

## 11. Адреса и реквизиты сторон:

### Управляющая организация:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Европа»
Юр. адрес	141410, Московская область, г. Химки, ул. Дружбы, д.1Б, оф.016
ИНН/КПП	7708745839 / 504701001
ОГРН	1117746700092
Р/счет	40702810240000085329
К/счет	30101810400000000225
Банк	ПАО СБЕРБАНК г. Москва
БИК	044525225

Собственник:

Ф.И.О.

Адрес  
регистрации:

Документ,  
удостоверяющий  
личность

Телефон:

Эл. почта

Дата рождения:

## 12. Подписи сторон:

От Управляющей организации  
Генеральный директор

От Собственника

Петров А.В.

ФИО

М.П.

Приложение № 1  
договору управления  
многоквартирным домом  
№ ДУ/\_\_\_/2К5-22

**Характеристики многоквартирного дома, описание состава общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, рабочий поселок Нахабино, улица Стартовая, дом 5**

### I. Общие сведения о Многоквартирном доме.

**Характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора на основании Технического паспорта от 08.09.2021 года:**

- а) Адрес Многоквартирного дома: Московская область, г.о. Красногорск, р.п. Нахабино, улица Стартовая, дом 5 (сторительный адрес: «Жилые дома №№ 17, 20-29 мкр. «Красногорский» по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи р. п. Нахабино» (Жилой дом № 25)),
- б) Материал стен: Литера А1 - монолитный ж/бетонн, кладка из глиняного обыкновенного кирпича, Литера А - монолитный ж/бетонный каркас, кладка из блоков ячеистого бетона, утеплитель, вентилируемый фасад из керамогранитных плит; перегородки- керамзитобетонные блоки;
- в) год постройки: 2021;
- г) этажность – 9 (в том числе: надземных – 8, подземных -1);
- д) количество квартир: 254;
- е) площадь здания: 17642,1 кв.м. (площадь этажей здания с учетом площади балконов, лоджий, террас и веранд);
- ж) Общая площадь помещений здания (без учета лоджий, балконов, веранд и т.п.) 15 192,4 кв.м, в том числе:
  - площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов и т.п.) – 11255,1 кв.м;
  - площадь нежилых помещений (общая) – 0 кв.м;
  - площадь общих коридоров, мест общего пользования и лестничных клеток – 2031,0 кв.м;
  - площадь помещений обслуживания дома – 1906,3 кв.м.

### II. Состав общего имущества многоквартирного дома (характеристика, состояние)

1. Состав общего имущества многоквартирных домов определяется на основании технической документации и включает в себя:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая индивидуальный тепловой пункт и другое инженерное оборудование);

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты);

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

д) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

е) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

ж) внутридомовая система отопления до первого отключающего устройства, установленного на отводе от стояка отопления перед индивидуальным прибором учета тепловой энергии, состоящая из стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

з) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 2 части II настоящего Приложения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества является, если иное не установлено законодательством, внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности соответствующего коммунального ресурса при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3. В состав общего имущества может быть включено иное имущество и оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений или на земельном участке и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры) после принятия соответствующего решения собственниками помещений в многоквартирном доме и определения порядка оплаты его содержания в установленном действующим законодательством порядке.

4. Собственник (Правообладатель) помещения несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение собственника (Правообладателя).

В случае ограничения собственником (Правообладателем) доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника (Правообладателя).

Подробная характеристика и состояние общего имущества определяется исходя из актов осмотра общего имущества.

**От Управляющей организации**  
**Генеральный директор**

**От Собственника**

**Петров А.В.**

**ФИО**

М.П.

**Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества**

**1. Перечень работ по управлению многоквартирным домом**

№ п/п	Наименование работ
1.	Организация и контроль работы штатного персонала для оказания услуг;
2.	Организация закупки, транспортировки и доставки всех необходимых для обслуживания материалов, инструментов и оборудования;
3.	Текущее взаимодействие с Собственниками. Контроль, обработка заявок от Собственников;
4.	Организация и контроль работы субподрядных и специализированных организаций на Объекте;
5.	Взаимодействие с городскими и федеральными Органами Власти;
6.	Контроль, учёт и выполнение предписаний городских надзорных служб;
7.	Круглосуточное реагирование на чрезвычайные ситуации;
8.	Администрирование договоров с ресурсоснабжающими организациями;
9.	Учет коммунальных ресурсов;
10.	Начисление и рассылка платежных квитанций Собственникам;
11.	Ведение лицевого счета собственников, выдача различных справок;
12.	Ведение регистрационного учета Собственников;
13.	Работа по устранению дебиторской задолженности по оплате ЖКУ (досудебная, судебная);
14.	Организация технической эксплуатации Объекта;
15.	Своевременное обучение и аттестация персонала, обеспечение спецодеждой, инструментом, и средствами индивидуальной защиты для качественного и безопасного выполнения работ по технической эксплуатации Объекта.

**2. Осмотры (обследования) многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем**

№ п/п	Элементы и помещения многоквартирного дома	Количество осмотров в год	Примечания
1.	Кровли, в том числе кровли входных групп	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
3.	Электротехническое инженерное оборудование	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
4.	Сантехническое инженерное оборудование	12	Ежемесячно
5.	Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	2	Перед началом и по окончании отопительного сезона
6.	Вспомогательные помещения дома (лестничные клетки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону
7.	Вентиляционные системы	1	В период подготовки к сезонной эксплуатации
8.	Входы в подъезды, тамбуры	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону
9.	<b>Санитарно-техническое оборудование:</b> - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске.	1	В период подготовки к осенне-зимней эксплуатации
10.	<b>Система отопления:</b>	При	Ремонт и замена по заявкам при



	-замена узлов внутридомовой системы отопления (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов). -замена приборов отопления в местах общего пользования (ремонт порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	необходимости	выходе из строя  По графику ППО и ППР
11.	<b>Система отопления:</b> -снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии общедомового прибора учета (ежемесячно). Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	12	Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным  По графику ППО и ППР
12.	<b>Система водоснабжения:</b> -Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры систем ХВС и ГВС (внутридомовая). -Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	При необходимости	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  По графику ППО и ППР
13.	<b>Система водоснабжения:</b> -снятие показаний и ведение отчета за расходом воды общедомового прибора учета.	12	Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным
14.	<b>Система энергоснабжения:</b> - осмотр изоляции электроустановок - ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.) - надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	12	В сроки, установленные нормативными документами
15.	<b>Электротехническое оборудование вспомогательных помещений</b> (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов): - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	При необходимости	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  По графику ППО и ППР
16.	<b>Пожарная система:</b> ремонт системы управления и системы оповещения. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	При необходимости	
		12	Ежемесячно

17.	<b>Подготовка к отопительному сезону:</b> получение акта готовности к отопительному сезону. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту.	1	В период подготовки к осенне-зимней эксплуатации
18.	<b>Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы):</b> - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС; - внешний осмотр всего оборудования.	12	Ежемесячно

**Примечания:** Помещения многоквартирного дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

### 3. Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования, обслуживающего более 1-го помещения, до границы эксплуатационной ответственности

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1.	Устранение мелких неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замена прокладок, уплотнение сгонов.	по необходимости
2.	Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка)	2 раза в год
3.	Устранение течи или смена гибкой подводки, выпусков, переливов сифонов санитарных приборов, ремонт запорного клапана, подчеканка раструбов, сгонов.	по необходимости
4.	Прочистка и промывка внутренних трубопроводов канализации, ливневой канализации.	по необходимости
5.	Регулировка систем отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок.	по необходимости
6.	Устранение неисправности электроснабжения квартир (на вводе), автоматических выключателей.	по необходимости
7.	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация протечек (не по вине проживающих), мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, укрепление штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	по необходимости
8.	Восстановление функционирования: диспетчерских систем	по необходимости
9.	Автоматики противопожарной сигнализации	по необходимости
10.	Восстановление (ремонт) освещения подвала	по необходимости
11.	Частичное устранение повреждений стен, в том числе в подвалах	по необходимости
12.	Восстановление теплозащиты стен	по необходимости
13.	Частичное восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя	по необходимости
14.	Частичное восстановление и ремонт облицовки плиткой	по необходимости
15.	Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры	по необходимости
16.	Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен	по необходимости
17.	Защита стальных элементов от коррозии	по необходимости
18.	Окраска помещений общего пользования	по необходимости
19.	Восстановление (ремонт) ограждений	по необходимости
20.	Восстановление облицовки перегородок	по необходимости
21.	Окраска перегородок	по необходимости
22.	Устранение протечек кровли	по необходимости
23.	Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)	по необходимости
24.	Покрытие мягких кровель защитными мастиками	по необходимости
25.	Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше	по необходимости

26.	Восстановление (ремонт) вентиляционных труб	по необходимости
27.	Восстановление и ремонт выходов на крышу	по необходимости
28.	Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.	по необходимости
29.	Восстановление и ремонт систем водоотвода	по необходимости
30.	Ремонт примыканий и заделка стыков	по необходимости
31.	Ремонт окон в помещениях общего пользования	по необходимости
32.	Утепление дверей в помещениях общего пользования	по необходимости
33.	Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов	по необходимости
34.	Ремонт металлических косоуров лестниц	по необходимости
35.	Устранение повышенных прогибов площадок и маршей лестниц	по необходимости
36.	Ремонт ограждений, поручней	по необходимости
37.	Ремонт, замена перил	по необходимости
38.	Окраска металлических элементов лестниц	по необходимости

#### 4. Подготовка многоквартирного дома и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:	По графику с 1 января по 25 апреля
1.1	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	2 раза в год
1.2	Очистка воронок внутреннего водостока	2 раза в год
1.3	Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт	По графику ППО и ППР
1.4	Укрепление домовых знаков	По графику ППО и ППР
2.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:	По графику с 1 мая по 1 октября
2.1	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	По графику ППО и ППР
2.2	Контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами	По графику ППО и ППР
2.3	Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регуливающей арматуре, частичный ремонт;	По графику ППО и ППР
2.4	Ремонт кровель 2 % от общей площади кровли	По заявкам в течение суток
2.5	Ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов	По графику ППР
2.6	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений	По заявкам
2.7	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	В течение трёх дней до пробного пуска тепла
2.8	Очистка воронок внутреннего водостока;	2 раза в месяц
2.9	<b>Система отопления:</b> - Оборудование ИТП, тепловой ввод (теплотрасса) - Ремонт, замена оборудования ИТП; - Ремонт, внутридомовых тепловых сетей; - Ремонт, промывка отопительных элементов; - Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения;	При выходе из строя по графику ППО и ППР
2.10	<b>Система водоснабжения и канализации:</b> - ремонт, внутридомовых сетей водоснабжения; - ремонт, внутридомовых сетей канализации - ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств; - ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения; - теплоизоляция сетей горячего водоснабжения; - ремонт и замена оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования	При выходе из строя по графику ППО и ППР
2.11	<b>Система энергоснабжения:</b> - ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устр. - ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего имущества; - ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования; - ремонт замена этажных щитков и шкафов; - ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования;	По договору. В сроки, установленные договором и нормативными документами

	- ремонт замена осветительных установок помещений общего пользования	
2.12	<b>Системы водоотведения:</b> - восстановление (ремонт) систем водоотвода	При выходе из строя по графику ППО и ППР
2.13	<b>Системы вентиляции:</b> - восстановление (ремонт) продухов вентиляции, восстановление (ремонт) вентиляционных труб	При выходе из строя по графику ППО и ППР
2.14	<b>Подготовка к отопительному сезону:</b> комплексная проверка приборов и автоматической систем управления ИТП	По графику ППО и ППР
2.15	<b>Контрольно-измерительные приборы и системы автоматического управления:</b> - ремонт шкафов автоматического управления (замена реле, автоматов, датчиков, предохранителей, ламп индикации, переключателей, приборов контроля); - восстановление программного обеспечения и устанавливаемых параметров; - демонтаж приборов для представления на поверку и монтаж после их поверки. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	При выходе из строя по графику ППО и ППР

**Примечание:** Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Паспортом о готовности жилого дома к осенне-зимней (до 01 октября), Актом в весенне-летней (до 01 мая) эксплуатации.

#### 5. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований), а также по заявкам Собственников помещений

А. К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.
2. Выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.
3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.
4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.
5. Выход из строя оборудования ВРУ, ГРЩ повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Б. Аварийные работы включают в себя:

1. Локализация аварийной ситуации – немедленно после сообщения, но не позднее времени прибытия от места производства работ на момент получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки).
2. Ликвидация аварийной ситуации согласно установленных нормативов после завершения локализации аварийной ситуации и завершения подготовки к ликвидации.
3. Принятие возможных мер по ликвидации последствий аварийной ситуации.
4. Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии на данном участке системы (конструктивном элементе, единице оборудования).

#### 6. Обслуживание лифтов

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
1.	В соответствии с перечнем осмотра: проверка связи, освещения, работы кнопок, соответствия уровня пола кабин и этажей, открытия и закрытия дверей, остановка на каждом этаже.	Ежедневно	В соответствии с условиями договора обслуживания
2.	Технический осмотр	Ежемесячно	
3.	Аккредитация (техническое освидетельствование)	Ежегодно	
4.	Ремонт, лифта	При обнаружении неисправности	

#### 8. Обслуживание слаботочных сетей (радио, телевидение, домофон)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
1.	Устранение неисправностей систем контроля доступа	По необходимости	В соответствии с условиями договора обслуживания

**9. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома  
(уборка подъездов, лестничных клеток, холлов и тамбуров)**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Влажная уборка 1-х и 2-х этажей	Ежедневно
2.	Влажная уборка лестничных площадок и маршей выше 2-х этажей	1 раз в неделю
3.	Влажная уборка пола кабины лифта	Ежедневно
4.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в месяц
5.	Мытье окон	2 раза в год
6.	Уборка площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно
7.	Влажная протирка, дверей, подоконников, оконных рам, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в месяц
8.	Влажная протирка отопительных приборов	1 раз в месяц
9.	Мытье вентиляционных решеток, светильников	1 раз в месяц
10.	Дератизация	1 раз в квартал
11.	Дезинсекция	1 раз в квартал

От Управляющей организации  
Генеральный директор

От Собственника

Петров А.В.

ФИО

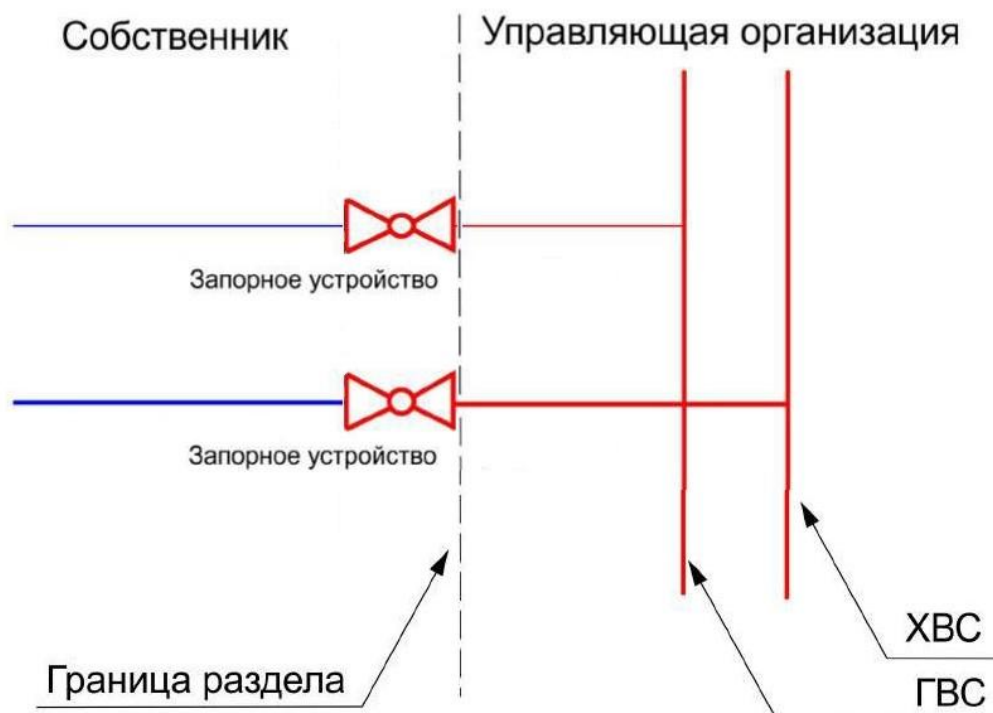
М.П.

### Акт разграничения эксплуатационной ответственности

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена в соответствии с настоящим Актом.
  2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.
  3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества дома.
  4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
- При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
8. Переустройство и / или перепланировка Помещения допускаются только с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании выданного им разрешения.
  9. Заказчик обязуется не производить переустройство и/или перепланировку Помещения в отсутствие разрешения органов местного самоуправления.

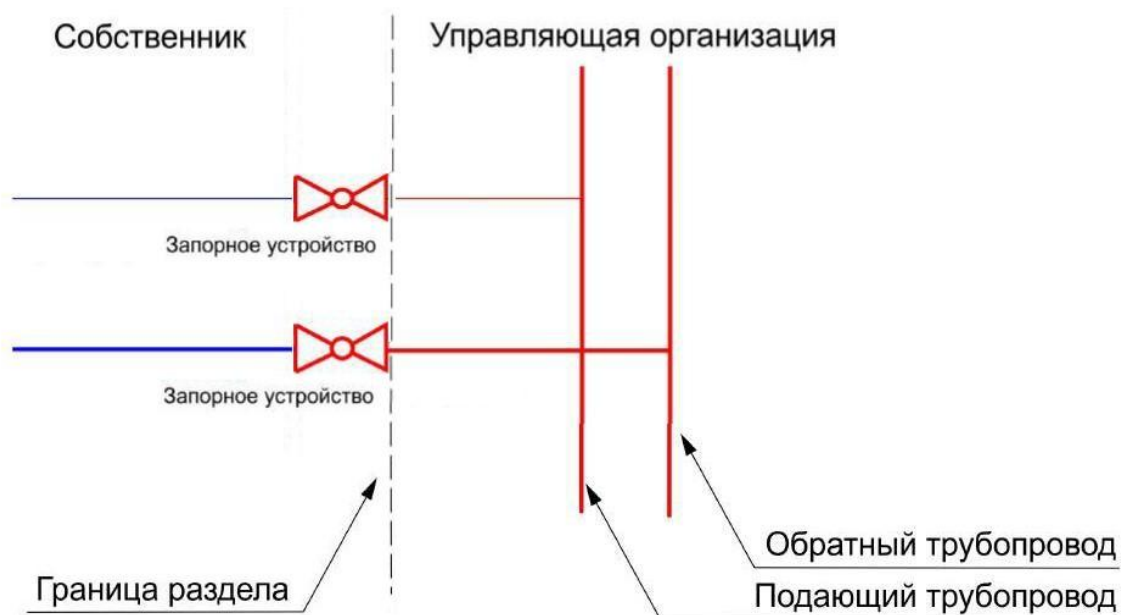
	<b>Границы ответственности Управляющей организации</b>	<b>Границы ответственности Собственника</b>
Водоснабжение	1 До первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС	1 От первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС и сантехоборудования в квартире
Отопление	2 До точки первого резьбового соединения на распределительном коллекторе подающего и обратного трубопровода в распределительном этажном шкафу	2 За запорную и регулирующую арматуру, трубопроводную разводку на прямом и обратном трубопроводах системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления и отопительное оборудование внутри Помещения
Электроснабжение	3 От верхних болтовых зажимов водного автоматического выключателя в этажном щите ЩЭ	3 После верхних болтовых зажимах вводного автоматического выключателя в этажном щите ЩЭ, включая квартирный узел учета электрической энергии
Водоотведение	6 До первого стыкового соединения	6 Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
Вентиляция	7 До входов в жилые и / или нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов	7 После ввода воздухопроводов в жилое и / или нежилое помещение
Слаботочные системы	8 До клеммы в контактном этажном щите	8 После клеммы в контактном этажном щите

Схема разграничения ответственности эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения



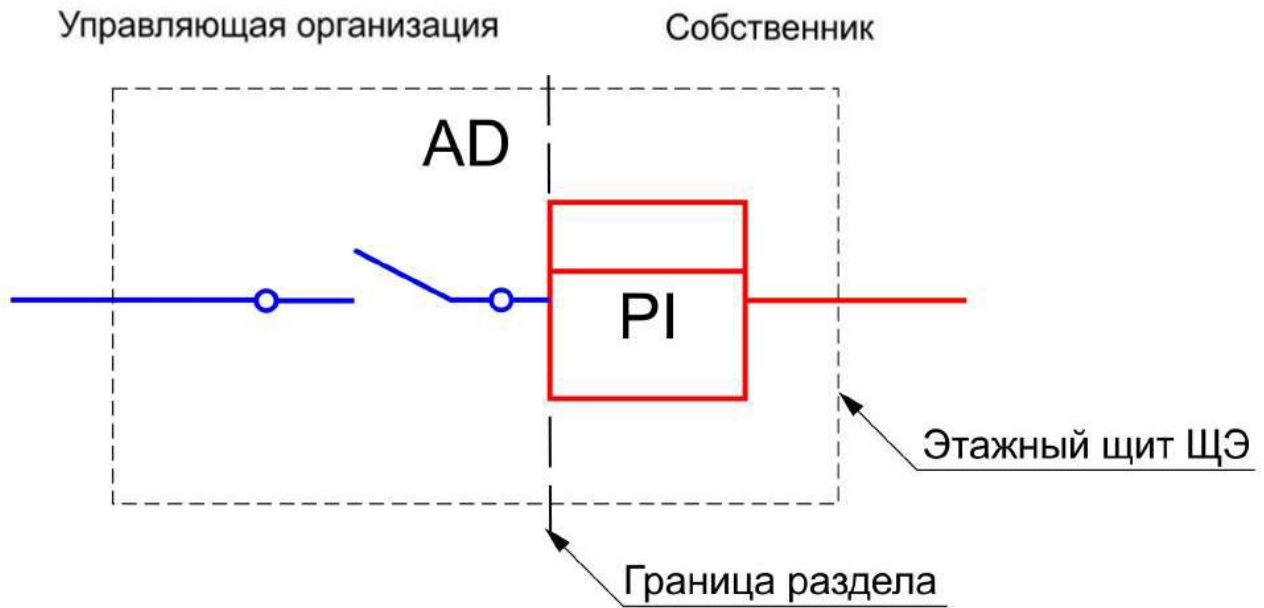
Граница ответственности за состояние и содержание систем холодного и горячего водоснабжения проходит до первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС.

Схема разграничения ответственности системы отопления



Граница ответственности за состояние и содержание системы отопления проходит до первого резьбового соединения запорного устройства на стояке отопления.

**Схема разграничения ответственности питающей сети электроснабжения**

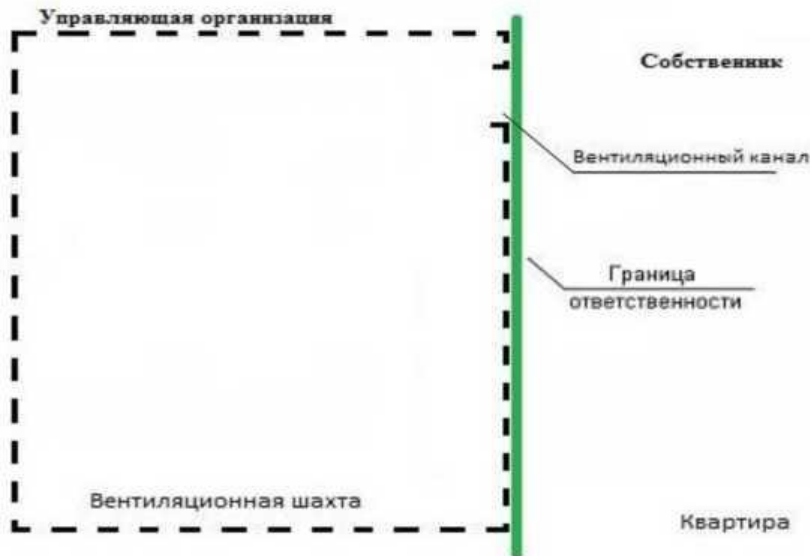


**AD** – вводной автоматический дифференциальный выключатель. **PI** – узел учета электрической энергии.

Граница ответственности за состояние и обслуживание электроустановок устанавливается в этажном щите ЩЭ, на верхних болтовых зажимах узла учета электрической энергии на помещение.

**Схема разграничения ответственности системы вентиляции между Собственниками жилья (Заказчиком) и Управляющей организацией**

Границей эксплуатационной ответственности Сторон по системе вентиляции являются входы в жилые и / или нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов. Управляющая организация обслуживает систему вентиляции до ввода в жилое и / или нежилое помещение вытяжных вентиляционных коробов. Заказчик обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в жилое и / или нежилое помещение.



От Управляющей организации  
Генеральный директор

От Собственника

Петров А.В.

ФИО

М.П.



**Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту  
общего имущества**

**Расчет размера оплаты за работы и услуги**

№ п/п	Вид платежей	Ставка (руб./кв.м/месяц),
1	Текущий ремонт и содержание общедомового имущества (Плата за минимальный перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, определенный в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, а также Приложением №2 к настоящему Договору (муниципальный тариф в размере, определенном органом муниципального самоуправления в качестве платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также для собственников помещений, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, на территории городского округа Красногорск)	27,85 <sup>1</sup>
2	Дополнительная плата для многоквартирных домов, оборудованных ИТП (утверждена органом местного самоуправления)	1,90 <sup>1</sup>
3	Плата за обслуживание земельного участка с и дополнительным благоустройством <sup>2</sup>	6,75
4	Обеспечение сохранности общего имущества <sup>2</sup>	9,08
5	Единовременная плата за вывоз строительного мусора (услуга оказывается в течение <b>одного года</b> с даты подписания владельцем помещения Акта приема-передачи) <sup>2</sup>	199 руб./кв.м единовременно
6	Плата за техническое обслуживание автоматизированных систем контроля учета коммунальных ресурсов <sup>2</sup>	50 руб. с помещения в месяц
7	Плата за техническое обслуживание системы домофонии <sup>2</sup>	64 руб. с помещения в месяц
8	Отопление	По тарифам, утвержденным Комитетом по ценам и тарифам Московской области
9	Холодное водоснабжение (ХВС)	По тарифам, утвержденным Комитетом по ценам и тарифам Московской области
10	Горячая водоснабжение (ГВС)	По тарифам, утвержденным Комитетом по ценам и тарифам Московской области
	ХВС для ГВС	По тарифам, утвержденным Комитетом по ценам и тарифам Московской области
	Подогрев воды (для ГВС)	По тарифам, утвержденным Комитетом по ценам и тарифам Московской области
11	Электроснабжение ОДН	По тарифам, утвержденным Комитетом по ценам и тарифам Московской

<sup>1</sup> Подлежит изменению в случае принятия соответствующего решения органом муниципального самоуправления с даты вступления в законную силу такого решения. При этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

<sup>2</sup> Дополнительные услуги в случае утверждения их общим собранием собственников помещений.

		области
12	Водоснабжение ОДН	По тарифам, утвержденным Комитетом по ценам и тарифам Московской области
13	Отопление ОДН	По тарифам, утвержденным Комитетом по ценам и тарифам Московской области

На второй и последующий годы решением общего собрания собственников помещений, согласованным с Управляющей организацией в Многоквартирном доме, может быть определен иной, не противоречащий действующему законодательству, перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер оплаты за оказанные услуги/работы. В случае, если решением общего собрания, согласованным с Управляющей организацией, не определен иной перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер оплаты за оказанные услуги/работы на второй и последующий годы, сохраняется установленный настоящим Приложением размер платы, который может быть изменен в связи с принятием новых нормативных актов, тарифов, налогов, изменение ЦБ РФ ключевой ставки, а также изменением уровня инфляции, повышением цен на услуги подрядчиков, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей. Управляющая организация информирует Собственника о любых изменениях условий Договора с обязательным указанием причин и не менее, чем за 1 (Один) календарный месяц до введения изменений.

**От Управляющей организации**  
**Генеральный директор**

**От Собственника**

**Петров А.В.**

**ФИО**

М.П.

**Порядок  
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего  
качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<b>1. Холодное водоснабжение</b>		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>2. Горячее водоснабжение</b>		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС	а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления

		коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>3. Водоотведение</b>		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>4. Электроснабжение</b>		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>5. Отопление</b>		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18оС (в угловых комнатах +20оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22) °С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления

нормативной температуры - не более 4°С		
<p>6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);</p> <p>в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

От Управляющей организации  
Генеральный директор

От Собственника

Петров А.В.

ФИО

М.П.

**Регламент проведения строительно-отделочных работ в жилом/нежилом помещении  
многоквартирного дома.**

**I. Правила проведения строительно-отделочных работ**

1.1 Все виды строительно-отделочных работ в квартире проводятся в соответствии с настоящим Положением и Регламентом работ. Собственник квартиры берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности привлеченными юридическими и (или) физическими лицами при проведении отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причиненный зданию при проведении ими данных работ. Размер имущественного ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей Компанией или иной специализированной организацией. При этом собственник возмещает причиненный ущерб в полном объеме.

1.2 Отделочные работы в квартире могут производиться Собственником после подписания/предоставления акта приема-передачи квартиры и при условии оплаты услуги по **договору на вывоз строительного мусора (мусор, возникший в результате ремонта)**. Размер, порядок оплаты и оказания услуги может быть определен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3 Перепланировка и реконструкция жилых помещений может производиться только после получения Собственником свидетельства о регистрации права собственности на квартиру и предоставления указанной в Регламентах к настоящему Договору проектной документации на работы в квартире, согласованной в установленном порядке.

1.4 Собственник должен проверять наличие специального разрешения (Лицензии) у работников, нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию, согласно действующему законодательству.

1.5 Собственник перед началом работ устанавливает сантехнику (унитаз и раковина) с устройством оклеечной гидроизоляции в помещении, где установлена сантехника, с предъявлением подключений Управляющей организации.

1.6 Доставка в квартиру материалов и инструментов осуществляется Собственником самостоятельно при соблюдении прав и законных интересов других собственников и пользователей помещений. Транспортировка строительных материалов и отходов осуществляется в упаковке. Собственник обязан производить за собой уборку лифтов и мест общего пользования при загрязнении во время транспортировки строительного мусора.

1.7 Складирование строительных материалов осуществляется только в квартире Собственника.

1.8 Проживание работников в квартирах в период проведения строительно-отделочных работ запрещено.

1.9 Собственник берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям и/или имуществу владельцев квартир и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией. При этом Собственник возмещает причиненный ущерб в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

1.10 Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся с обязательным согласованием Управляющей организацией, в строгом соответствии с действующим жилищным законодательством.

**2.1 Управляющая организация привлекается для осуществления контроля за проведением Собственником работ по:**

- установке, подключению и использованию электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления;
- монтажу и демонтажу индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, в целях недопущения нарушения установленных в доме схем распределения потребленных коммунальных ресурсов;
- проведению работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в целях недопущения выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций жилого дома, созданию аварийных ситуаций.

2.2 Собственник обязан до начала производства вышеуказанных работ получить разрешение на переустройство помещений и производство, связанных с ним ремонтно-строительных работ, оформленное в установленном действующим законодательством порядке, или узаконить ранее выполненное переустройство квартиры, если ранее оформление переустройства квартиры не производилось.

2.3 При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Собственник обязуется соблюдать все требования нового

жилищного законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения по причине изменения в законодательстве и/или незнания данного законодательства.

### 3.1 Не допускается переустройство помещений, при котором:

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в т.ч. затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания;
- предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;
- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение;
- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;
- производится вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах пилонах, стенах диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), устройство штроб в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

3.2 Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий (трещины, отслаивание отделочных слоев от бетонных конструкций в соседних квартирах) открытие проемов производится методом вырезания бетона специальной установкой специализированной организацией по согласованию с Управляющей организацией.

### 4.1 Запрещается:

- установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей разрешенную мощность и технологические возможности внутридомовой электрической сети.
- замена автоматических выключателей в щитах учета.
- производить электромонтажные работы без электрического проекта, согласованного с энергетической службой управляющей организации.
- производить замену вводного кабеля без согласования с энергетической службой управляющей организации.
- изменять схемы включения электросчетчика, нарушение его пломбировки.
- использовать приборы, оборудование и бытовые машины, максимально допустимая общая (суммарная) мощность которых более 10 кВт.
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.
- демонтаж пожарной сигнализации, установленной в жилом/нежилом помещении.
- изменение типа установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличение количества секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.
- переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке. Запрещается демонтаж пожарной сигнализации, установленной в жилом/нежилом помещении.
- изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.
- переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты. Собственник за свой счет обязан привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение.
- установка на фасадах здания наружных систем кондиционирования, вентиляции, связи, охранных систем, жалюзи и других систем, и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания.
- не устанавливать кондиционеры вне специально отведенных мест (в корзины (сплитбоксы)) с отведением конденсата внутренних блоков в систему внутренней канализации здания (квартиры). В случае

нарушения Собственником данного правила, Управляющая организация вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Собственника.

- замена стеклопакетов, не соответствующих архитектурному решению фасада здания и нарушающую архитектурный облик многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, снос и замена общей двери в приквартирном и лифтовом холле, установка дверей в приквартирном холле, отделяющих одну или несколько квартир, а также размещение кладовок на общем имуществе и в местах общего пользования Собственников.

- сливать горячую воду из систем отопления. В случае обнаружения нарушения настоящего требования Собственником, последний компенсирует затраты Управляющей организации по расценкам и на основании счета, выставленного теплоснабжающей организацией.

- вывоз строительного мусора из квартиры на территорию парковок, а также другие места, не предназначенные для складирования строительного мусора.

4.2 Собственник самостоятельно отвечает за сохранность и надлежащее использование бытовых приборов, оборудования и бытовых машин, в том числе на него возлагается обязанность учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

4.3 Собственник обязуется соблюдать нормы электробезопасности при проведении электромонтажных работ в помещении, в соответствии с Регламентом соблюдения норм электробезопасности при проведении электромонтажных работ в жилых помещениях.

4.4 При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Собственник обязуется компенсировать потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

4.5 Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома категорически запрещается. Нарушение требований пожарной безопасности влекут наложение административного штрафа в соответствии с КоАП РФ.

4.6 Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. Не допускать перегруза лифта. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет Собственника.

#### 5.1 При уборке строительного мусора запрещается:

- выливать различные жидкости, а также высыпать твердый мусор и мусор в виде сухих смесей в канализацию;
- выкидывать мусор из окон;
- устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора;
- пользоваться пассажирским лифтом.

5.2 Собственник обязан предоставить Управляющей организации комплект исполнительной документации квартиры о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.), согласно Регламентам, указанным в настоящем Договоре, в том числе акты на скрытые работы.

5.3 Вынос и складирование строительного мусора вне квартиры разрешается только в бункер на специально оборудованных площадках. Собственник имеет право пользоваться бункером для вывоза строительного мусора **только после заключения соответствующего договора и оплаты счета**, выставленного Управляющей организацией или иной организацией в случае непринятия на общем собрании собственников помещений о предоставлении дополнительной услуги по организации вывозу строительного мусора. Вывоз строительного мусора не входит в статью затрат на содержание многоквартирного жилого дома. Плату за вывоз и захоронение строительных отходов должен осуществлять собственник.

## II. Регламент проведения ремонтно-отделочных работ

1. В течение шести месяцев со дня постановки многоквартирного дома на кадастровый учет ремонтно-отделочные работы проводятся:

- в рабочие дни с 08.00 до 21.00, обеденный перерыв с 13.00 до 15.00;
- в выходные и праздничные дни с 10.00 до 22.00, обеденный перерыв с 13.00 до 15.00.

2. По истечении шести месяцев со дня постановки многоквартирного дома на кадастровый учет ремонтно-отделочные работы проводятся:

- в рабочие дни с 09.00 до 19.00, обеденный перерыв с 13.00 до 15.00;



- в субботние дни с 10.00 до 19.00, обеденный перерыв с 13.00 до 15.00;
  - в воскресные и праздничные дни работы производить запрещается.
3. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:
- 3.1 Проводить работы только в часы, указанные в п.п. 1 и 2;
- 3.2 Соблюдать тишину в обеденный перерыв;
- 3.3 Вывоз строительного мусора бункером осуществлять по предварительному согласованию с Управляющей организацией;
- 3.4 В нерабочее время следует покинуть дом и прилегающую территорию;
- 3.5 Своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;
- 3.6 Не допускать складирование строительных материалов на территории дома и прилегающей территории вне отведенных мест;
- 3.7 Запрещается складирование мусора вне бункера;
- 3.8 Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде, не допускать перегрузки лифта;
- 3.9 Находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки; не портить оборудование и имущество дома, не курить в общественных местах;
- 3.10 Не наносить ущерб имуществу Собственников квартир;
- 3.11 Не причинять беспокойства жителям дома;
- 3.12 Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены.

При проведении ремонтно-отделочных работ руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и пылеудалению, разработанными службой эксплуатации Управляющей организации.

3.14 Работники, выполняющие ремонтные работы обязаны находиться на территории объекта в опрятной одежде; организации и физические лица, привлеченные покупателем помещения для производства отделочных работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться СНиП 12-03-99 (Безопасность труда в строительстве).

4.1 В случае несоблюдения указанных правил, по каждому факту нарушения, будет составляться соответствующий акт, пропуск будут аннулироваться без права допуска в дальнейшем на объект (в случае наличия пропускной системы доступа на территорию МКД).

4.2 До начала работ в квартире Собственник обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).

5. Штрафы за нарушение порядка пользования общим имуществом в МКД предусмотрены в КоАП РФ, законах субъектов РФ:

- Санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых и общественных помещений, зданий, сооружений (ст. 6.4 КоАП РФ);
- Правил пользования жилыми помещениями, включая самовольную перепланировку, порчу общего имущества в МКД (ст. 7.21 КоАП РФ);
- Требований пожарной безопасности (ст. 20.4 КоАП РФ);
- Возмещение полной стоимости причиненного ущерба (ст. 15, 1064 ГК РФ);
- Судимость (ст. 167–168 УК РФ).
- Федеральный закон ФЗ-15 «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».

Штраф за совершенное нарушение, ущерб, причиненный общему имуществу, и (или) денежная сумма, потраченная Управляющей организацией на устранение нарушения, включается отдельной строкой в платежный документ (квитанцию, счет и др.) по оплате стоимости услуг, предъявляемую нарушителю за текущий месяц и подлежат обязательной оплате в срок до 10 (Десятого) числа следующего месяца.

С настоящим положением ознакомлен, обязуюсь его выполнять.

**От Управляющей организации**  
**Генеральный директор**

**От Собственника**

**Петров А.В.**

**ФИО**

М.П.