

Договор № \_\_\_\_\_  
управления Многоквартирным домом  
по адресу: г. Москва, ул. Рябиновая, д. 3 корп. 3

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эксплуатационно-Управляющая Компания «Наш Дом» (ИНН 9731005089 КПП 772101001, юридический адрес: 109428, г. Москва, ул. Михайлова, д. 31А, пом. 411П), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице

\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании Доверенности № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019г., с одной стороны, и

ФИО собственника (представителя  
собственника): {ФИОСобственника}

Дата рождения: {ДатаРождения}

Данные документа, удостоверяющего личность: {ПаспортныеДанные}

являющийся(аяся) собственником Помещения(й):	Помещения, расположенного по адресу: г. Москва, № {НомерКвартирыБТИ}, площадь {ПлощадьКвартирыБТИ} кв.м
--	---

Именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

#### 1.4. Термины, используемые в Договоре:

**Собственник** - субъект гражданского права, чье право собственности на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке или лицо, принявшее на законных основаниях от застройщика помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

**Пользователи** – лицо, пользующееся помещением на основании соглашения или договора с Собственником помещения или по иному, предусмотренным жилищным законодательством основаниям.

**Потребитель** – Собственник или Пользователь, потребляющий жилищно-коммунальные услуги.

#### Помещения, входящие в состав многоквартирного жилого дома:

1) квартира - представляющая собой структурно обособленное помещение в Многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использо-

вания, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

2) комната - часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в квартире;

3) нежилое помещение - помещение в Многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и используемое для офисных, коммерческих, складских, торговых, и иных целей (не предназначенное для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме).

4) помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения собственниками бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** (доля Собственника помещения в данном доме) – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**Управление** — комплекс мероприятий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

**Аварийный ремонт Общего имущества Собственников Многоквартирного дома** – unplanned ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Собственников Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем, а также противоправными действиями третьих лиц (кража, хищение общего имущества, вандализм и проч.), оформленных соответствующим актом.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По договору управления Многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме **по адресу: г. Москва, ул. Рябиновая, д. 3 корп. 3** (далее – Многоквартирный дом), предоставлять коммунальные и другие услуги Собственникам и пользующимся Помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. В состав общего имущества включаются:

2.2.1. помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы);

2.2.2. иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников Помещений в доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

2.2.3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

2.2.4. земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.3. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между Управляющей организацией и Собственником, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №2 к Договору).

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме согласно Приложению №3 к Договору, Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 года №290, иным требованиям жилищного законодательства РФ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам/Пользователям помещений в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) теплоснабжение;

е) услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами. Данная коммунальная услуга предоставляется управляющей организацией собственникам жилых помещений в многоквартирном доме. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме заключает договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Информация в графическом виде о размещении мест накопления твердых коммунальных отходов и подъездных путей указана на сайте регионального оператора.

Качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям Правил предоставления коммунальных услуг.

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном жилищным законодательством РФ договора холодного водоснабжения и водоотведения, или (и) горячего водоснабжения, отопления (теплоснабжения), или (и) электроснабжения с ресурсоснабжающей организацией, или (и) договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, управляющая организация в порядке установленном законодательством РФ, прекращает предоставление соответствующих коммунальных услуг собственникам, в отношении которых принято решение о заключении прямых договоров между собственниками и ресурсоснабжающей организацией, собственниками и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. В таком случае договор ресурсоснабжения, ранее заключенный между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией считается прекращенным в части

снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, но продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям; заключать договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, организациями, предоставляющими прочие услуги, в т.ч. услуги по охране общего имущества, придомовой территории по обслуживанию систем ограничения доступа в подъезды (домофоны/видеодомофоны), по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания, телекоммуникационных систем (телефон и Интернет), вывозу крупногабаритного мусора, сверх нормативов накопления, установленных законодательством/ некоммунальных отходов, в том числе строительных отходов, осуществлять контроль соблюдения условий договоров, за качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет. Перечислять ресурсоснабжающим организациям фактически полученные от Собственника денежные средства в оплату предоставленных коммунальных услуг и поставленных ресурсов в соответствии с их количеством и качеством.

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам/Пользователям.

3.1.6. Производить в установленном порядке расчет размера платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также за предоставленные коммунальные услуги, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.7. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем письменном заявлении, или по заявлению Арендатора о согласии оплаты коммунальных и других платежей, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов Помещений Собственника.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений, по ремонту оборудования и помещений, входящих в состав общего имущества, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью Собственников, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, оговоренные в настоящем Договоре.

3.1.10. Вести учет и хранить документацию (базы данных), полученную от Застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.11. Принимать и рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения письменного заявления информировать Собственника/Пользователя о решении, принятом по заявленному вопросу, если иные сроки рассмотрения заявления не установлены действующим законодательством РФ. В таком случае ответ на заявление предоставляется Собственнику/Пользователю в установленные законодательством сроки.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, интернет-сайте Управляющей организации. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.14. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг при проведении планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за десять рабочих дней извещать об этом Собственников путем письменного объявления на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома, а также на Интернет сайте Управляющей организации.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании заявления Собственников и акта, составленного в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание Помещения, тарифов на коммунальные услуги, не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за Помещение и коммунальные услуги, путем размещения информации на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и официальном Интернет сайте Управляющей организации.

3.1.17. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. Платежные документы Собственникам доставляются в почтовый ящик Помещения, расположенный на первом этаже соответствующего подъезда Многоквартирного дома. По письменному заявлению Собственников дополнительно предоставлять платежные документы в электронном виде по адресу электронной почты, указанному им в заявлении. По требованию Собственников обеспечить выставление платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого Помещения, коммунальных и дополнительных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в виде размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома, на информационных стендах, а также на официальном Интернет сайте Управляющей организации.

3.1.19. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за Помещение, выдачу в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня письменного обращения, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. По заявлению Собственника обеспечить ввод в эксплуатацию установленных индивидуальных приборов учета электроэнергии, холодной и горячей воды, тепловой энергии, путем составления акта ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета.

3.1.21. До момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета плата взимается в соответствии с нормативами потребления.

3.1.22. В порядке и с периодичностью, установленной действующим законодательством проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия; достоверности представленных Собственниками сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют Собственники).

3.1.23. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.24. По письменному требованию Собственника производить сверку платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, содержащих правильно начисленные платежи.

3.1.25. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта в случае нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.26. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему по-

мещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением, содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома.

3.1.27. В течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.28. Размещать в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информацию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.29. Принимать заявления, жалобы, претензии от Собственников, касающиеся недостатков Помещений, возникающих в период гарантийного срока, предусмотренного Федеральным Законом № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и передавать указанные документы не позднее 10 (десяти) рабочих дней Застройщику для урегулирования вопросов по устранению недостатков, возникших в период гарантийного срока.

3.1.30. Ежегодно в течение второго квартала предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Отчет представляется на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае проведения собрания в форме заочного голосования — в письменном виде по требованию Собственника и размещается в месте ознакомления с материалами и информацией к такому собранию, предусмотренному в сообщении о проведении такого собрания.

В случае, если Собственники помещений в Многоквартирном доме не инициировали проведение общего собрания для рассмотрения отчета Управляющей организации, в предусмотренный настоящим пунктом Договора срок, или если инициированное общее собрание собственников помещений не имело кворума, Управляющая организация размещает такой отчет только в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

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

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать внесения платы за оказанные работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, иные услуги, оказанные Управляющей организацией, а также потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с надлежащего ответчика сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой жилищно-коммунальных услуг.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое Помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им Помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, подачу коммунальных услуг Собственнику.

3.2.7. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.8. Устанавливать количество лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещением, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества проживающих граждан.

3.2.9. Организовывать общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме с целью рассмотрения вопросов, связанных с управлением многоквартирного дома.

3.2.10. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в Помещении в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в Помещение, при этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования:

– составление комиссионного (с участием работника полиции и приглашением понятых) Акта о вскрытии квартиры;

– по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварии квартира должна быть закрыта и опечатана.

Ущерб, причиненный имуществу Собственника при вскрытии помещения возмещению не подлежит.

3.2.11. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, отопление, водоотведение исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 (шести) месяцев ( для отопления – исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления в случаях, когда при определении размера платы за отопление используются показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета), а если период работы прибора учета составил меньше 6 (шести) месяцев, -то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев ( для отопления – не менее 3 месяцев отопительного периода в случаях, когда при определении размера платы за отопление используются показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета) в следующих случаях:

- выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации,

– нарушения пломбы на приборах учета;

– не допуска Собственником уполномоченных представителей Управляющей организации в помещение для контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета начиная с даты составления акта об отказе в допуске к прибору учета (распределителям);

– непредставления Собственником показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период.

3.2.12. По истечении установленного законодательством предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным п.3.2.11 Договора, плата за коммунальную услугу, предоставленную в жилое/нежилое помещение, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, а в предусмотренных законодательством РФ случаях с применением повышающего коэффициента.

3.2.13. В случае принятия решения общим собранием собственников о выборе Управляющей организации лицом, уполномоченным на заключение договоров об использовании общего имущества собственников распоряжаться общим имуществом Многоквартирного дома путем заключения возмездных договоров с Контрагентами, желающими использовать общее имущество Многоквартирного дома. При этом, размер вознаграждения управляющей организации устанавливается решением общего собрания. Доходы по данным договорам от использования общедомового имущества расходуются на цели, определенные решением общего собрания собственников помещений Многоквар-

тирного дома.

3.2.14. Контролировать выполнение ремонтно-строительных работ в помещениях Собственника с целью сохранности капитальных строительных конструкций здания, инженерного, санитарно-технического оборудования, а также с целью защиты интересов других Собственников, связанных с использованием общего имущества дома. При этом Собственник имеет право заключить договор технического надзора с Управляющей организацией, по расчетам, установленным Управляющей организацией.

3.2.15. Осуществлять автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку персональных данных Собственника: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов. Совершать с персональными данными Собственника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения договора и в течение пяти лет по окончании срока действия договора.

3.2.16. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате жилищно-коммунальных и дополнительных услуг самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, передавать информацию о наличии задолженности службе судебных приставов, в бюро кредитных историй.

3.2.17. В случае повреждения общего имущества вследствие противоправных действий третьих лиц, производить расчет затрат на восстановление общего имущества. Возмещение таких затрат осуществляется собственниками помещений. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе. При этом управляющая организация вправе обратиться от лица собственников помещений к третьим лицам, в результате чьих противоправных действий был причинен ущерб, с требованием возместить причиненный общему имуществу ущерб. В случае отказа третьих лиц от добровольного возмещения ущерба, причиненного общему имуществу, управляющая организация в интересах собственников помещений многоквартирного дома, вправе обратиться в суд с иском о возмещении ущерба. В случае удовлетворения требований о возмещении ущерба, поступившие в результате исполнения решения денежные средства распределяются между всеми собственниками, которые понесли затраты на восстановление общего имущества.

3.2.18. В интересах Собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома, с целью создания им благоприятных и комфортных условий проживания в Многоквартирном доме, в случаях, предусмотренных п. 3.2.13. заключать с организациями, оказывающими услуги телефонии, интернет-провайдинга, телерадиовещания и т.п., договоры на предоставление возможности установки в многоквартирном доме необходимого оборудования и коммуникационных сетей для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений Многоквартирного дома соответствующих услуг надлежащего качества.

3.2.19. По запросу Собственников в объеме, установленном действующим законодательством РФ предоставить информацию о заключении договоров на выполнение работ и услуг, указанных в п.3.2.18 Договора.

3.2.20. Размещать на сайте Управляющей организации, информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома или придомовой территории перечень помещений, собственники которых несвоевременно и (или) не полностью внесли плату за коммунальные услуги с указанием размера задолженности.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Предоставить в Управляющую организацию копии документов, подтверждающих право собственности на Помещение, а именно: Выписку из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию прав и копию акта приема-передачи помещения.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за Помещение, коммунальные и допол-



нительные услуги с учетом всех пользователей услугами.

3.3.3. Соблюдать установленный режим правил проживания на территории Многоквартирного дома.

3.3.4. Использовать Помещение, исключительно по его назначению в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке, не производить самостоятельно замену первых запорно-отключающих устройств на ответвлениях инженерных сетей. В противном случае ответственность, за последствия совершенных действий, возлагается на Собственника.

б) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации; не демонтировать самовольно или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления (мощность), установленных в Помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) запрещается несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

д) не устанавливать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и проектной документации 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, без согласования с Управляющей организацией; не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройство или перепланировку Помещения без согласования в установленном порядке. Собственник обязан возместить Управляющей организации понесенные расходы за выполнение ремонтно-восстановительных работ фактически поврежденных элементов отделки и конструкций, относящихся к общему имуществу, которые подлежат ремонту/замене в полном объеме (стена, окно, двери, напольная плитка, ступень, конструкция, зеркало, радиатор, лифтовое оборудование и т.п.), поврежденных представителями Собственника при производстве ремонтно-строительных работ в помещении Собственника. Факт повреждения общего имущества подлежит обязательной фиксации путем составления и подписания двустороннего акта уполномоченными представителями Управляющей организации и Собственника (при отказе Собственника от подписи в акте, Управляющая организация вправе привлечь иного Собственника для участия в составлении соответствующего акта). В акте указывается предварительная стоимость работ с учетом материалов. Собственник возмещает расходы Управляющей организации после выполнения ремонтно-восстановительных работ на основании представленной сметы, а также актов сдачи-приемки выполненных работ с подрядчиками (в случае их привлечения).

з) 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. В случае нарушения Управляющая организация вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Собственника, в т.ч. и путем их утилизации за счёт Собственника с уведомлением Собственника за три календарных дня;

и) не допускать в Помещении производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки. Соблюдать Правила пользования лифтом;

л) не допускать действий, нарушающих тишину и покой граждан в Помещении и местах общего пользования, запрещенных законодательством РФ;

м) не производить работы по переустройству и (или) перепланировке Помещений без соответ-

ствующего разрешения компетентного органа, полученного в установленном законодательстве порядке.

н) предварительно письменно уведомить Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и (или) перепланировке Помещений;

о) не нарушать целостность линии пожарной сигнализации в помещении Собственника, т.к. при её нарушении происходит срабатывание пожарной сигнализации и, как следствие, автоматическое опускание лифта на первый этаж. Дальнейшая работа лифта возможна только после запуска его техническим персоналом;

п) не оклеивать и не загрязнять другим способом внутренние и внешние стены здания (общее имущество). Очистка поверхностей общего имущества, в данном случае, производится Управляющей организацией, за счёт Собственника Помещения, пользователи которого виновны в загрязнении,

р) не допускать установку без согласования с Управляющей организацией на фасаде дома и в местах общего пользования наружных технических устройств: внешних блоков кондиционеров, спутниковых, телевизионных, радиоантенн, систем усиления сигналов радиосвязи (включая сотовую связь и интернет и др.), вентиляционных систем и иного инженерного оборудования, не предусмотренного проектом многоквартирного дома. Установка кондиционеров должна производиться при условии исключения их вредного воздействия на элементы здания, сохранения эстетической привлекательности фасадов, отвода конденсатной воды внутрь помещения в канализационную сеть или емкость внутри помещения в специально оборудованных для этого местах. Спутниковые антенны допускается располагать внутри лоджий при условии их непросматриваемости снаружи. Самовольное размещение видеокамер на фасаде дома не допускается. Самовольное размещение рекламы на фасаде дома не допускается;

с) не допускать ограждения помещений и их частей, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, путем установки дверей, тамбуров, ограждающих конструкций, не предусмотренных проектом. В случае установки Собственником таких дверей, тамбуров, или ограждающих конструкций Собственник, обязуется демонтировать дверь/тамбур/ограждающую конструкцию в установленный управляющей организацией срок. Если в указанный управляющей организацией срок Собственник не осуществит демонтаж в добровольном порядке, дверь/тамбур/ограждающая конструкция будет демонтирована силами управляющей организации, при этом Собственник будет обязан компенсировать управляющей организации расходы на демонтаж согласно представленной управляющей организацией смете в течение 5 дней с даты получения счета,

т) Соблюдать правила проведения ремонтно-отделочных работ, указанные в Приложении №4.

3.3.5. При неиспользовании Помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещения Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации согласованный в соответствии с требованиями законодательства проект при переустройстве и(или) перепланировке санитарно-технического, механического, электрического оборудования, вентиляционных систем или инженерных коммуникаций помещения Многоквартирного дома.

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении своих контактных данных (реквизитов), технических характеристик Помещения, документы, подтверждающие изменение права собственности на Помещение.

3.3.8. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг, немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.9. Выполнять условия настоящего Договора независимо от факта использования или неиспользования Помещения.

3.3.10. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения це-

лостности их пломб немедленно сообщать об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

3.3.11. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.12. Допускать Управляющую организацию в занимаемое Помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

3.3.13. В случае отказа в допуске в Помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ возлагается на Собственника.

3.3.14. Обратиться в Управляющую организацию и совместно ввести в эксплуатацию приборы учета с оформлением акта ввода в эксплуатацию и пломбировкой приборов учета.

Своими силами и за свой счет обеспечить надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность, своевременную замену, покупку и поверку приборов учета.

3.3.15. Привлекать к проведению ремонтно-строительных работ организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством.

3.3.16. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан предоставлять управляющей организации данные об объемах коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, потребленной за расчетный период по указанному договору, в течение 3 рабочих дней со дня получения запроса от управляющей организации.

3.3.17. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

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

3.4.1. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.4. 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 гражданам.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору Помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.6. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в Помещение для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий.

3.4.7. Получать от Управляющей организации дополнительные платные услуги, не входящие в перечень по настоящему Договору, за дополнительную плату.

3.4.8. Ежемесячно снимать показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета электроэнергии, холодной и горячей воды, теплоэнергии и предоставлять полученные данные в офис Управляющей организации, в диспетчерскую службу или в личном кабинете собственника на сайте управляющей организации в период с 20 по 25 числа месяца.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

#### **4. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

4.1. Управляющая организация может ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг с момента наступления определенного события без предварительного уведомления Собственников в следующих случаях:

- 1) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;
- 2) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;
- 3) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- 4) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения собственников многоквартирного дома;
- 5) издания любым из административных органов любого рода указания, директивы или предписания, предписывающего приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг, либо прямо связанного с возможностью их предоставления.

4.2. Управляющая организация может приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом Собственников, в следующих случаях:

- 1) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- 2) необходимости проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме (при условии, что указанные действия невозможно осуществить без приостановления или ограничения предоставления Коммунальных услуг) – через 10 рабочих дней после письменного предупреждения либо уведомления Собственника.

4.3. При отсутствии технической возможности введения ограничения управляющая организация вправе приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного введения ограничения.

4.4. Предупреждение (уведомление) доставляется Собственнику под расписку, или направляется по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения Собственником, в том числе путем передачи предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

4.5. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 (Двух) календарных дней со дня устранения причин, повлекших ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг, а также полного погашения задолженности и оплаты расходов Управляющей организации по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальных услуг в размере, установленном Управляющей организацией и указанном на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

#### **5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ, КОММУНАЛЬНЫЕ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

5.1. Цена Договора определяется исходя из размера платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

5.2. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

1) **плату за содержание жилого/нежилого помещения** включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) **плату за коммунальные услуги;**

3) **плату за дополнительные услуги**, установленные настоящим договором или решением общего собрания Собственников, заключение дополнительного соглашения к договору не требуется. В соответствии с ч.5 ст.46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. В случае утверждения дополнительных услуг общим собранием собственников помещений, дополнительные услуги подлежат оплате с даты составления протокола общего собрания собственников.

5.3. Размер расходов Собственников/Пользователей помещений в составе платы за содержание жилого/нежилого 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 субъектов Российской Федерации.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.5. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, и указан в Приложении №5 к Договору. В указанный размер платы за содержание жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме не входит плата за услуги, указанные в п. 3.1.3, п. 5.3 и п. 5.4 Договора.

5.6. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов горячей и холодной воды.

5.7. Собственник/пользователь ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, вносит Плату за содержание жилого/нежилого помещения, коммунальные услуги, и дополнительные услуги.

5.8. Плата за содержание жилого/нежилого помещения, коммунальные услуги, и дополнительные услуги по Договору вносится Собственниками и Пользователями на расчетный счет Управляющей организации.

5.9. В случае, если Помещение находится в общей собственности нескольких лиц, открывается общий лицевой счет на Помещение, а платежи, предусмотренные Договором, Собственники помещения вносят в соответствии с заключенным между ними соглашением. При заключении или изменении/расторжении соглашения о порядке несения расходов по оплате Собственники помещения обязаны уведомлять Управляющую организацию не позднее 3 (трех) дней с даты его заключения, изменения, расторжения. В случае нарушения предусмотренного настоящим пунктом срока уведомления о заключении или изменении, расторжении соглашения о порядке несения расходов по оплате Собственники Помещения вносят предусмотренные Договором платежи пропорционально доле в праве собственности на Помещение.

5.10. Плата за помещение, коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных (информационных) документов.

5.11. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. Перечень информации, подлежащей включению в платежный документ устанавливается законодательством РФ. Платежный документ может применяться также для внесения Собственниками/Пользователями платы за иные услуги и выполненные для них работы, необходимые для обеспечения благоприятных условий проживания в многоквартирном доме, в том числе за услуги и работы, выполненные по поручению собственников третьими ли-

цами, в случае, если лица, выполнившие работы/оказавшие услуги собственникам заключили агентский договор по приему платежей с Управляющей организацией.

5.12. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.2 настоящего Договора пеней указывается отдельной строкой в платежном документе.

5.13. Собственник вносит плату за Помещение, коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе Управляющей организации.

Оплата производится в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет, через терминалы оплаты, или с использованием системы с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

Собственник имеет право вносить плату за Помещение, коммунальные и иные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы, установленный п. 1 ст.155 ЖК РФ; а также осуществлять предварительную оплату жилищно-коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств при оплате работ/услуг по настоящему Договору возлагается на Собственника.

5.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

5.15. 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.

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

5.17. При наличии задолженности за жилищно-коммунальные и иные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей организации, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в едином платежном документе, засчитываются в погашение задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, а также в счет оплаты пени предыдущих периодов пропорционально каждой оказанной услуге, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условиям настоящего Договора.

5.18. Размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами рассчитывается исходя из цены, определенной в пределах утвержденного единого тарифа на услугу регионального оператора, установленного региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке, определенном Федеральным законом "Об отходах производства и потребления".

Размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.19. В случае изменения в установленном законодательством порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет утвержденные тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа государственной власти. Заключение дополнительного соглашения к договору не требуется.

5.20. В случае выбора Управляющей организации владельцем специального счета, предназначенного для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, размер платы за капитальный ремонт включается в единый платежный (информа-

ционный) документ Управляющей организации, и направляется Собственнику в сроки, установленные настоящим Договором.

5.21. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения установлен на период действия договора, начиная с даты утверждения его условий на общем собрании собственников с ежегодным индексированием. При этом заключение дополнительного соглашения к договору не требуется.

5.22. По истечении года с даты установления решением собрания собственников размера платы за содержание жилого/нежилого помещения данный размер платы ежегодно изменяется методом индексирования в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственников изменений данных цен (тарифов) не осуществляется. Управляющая организация доводит до Собственников информацию об изменении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения путем размещения на информационных стендах в здании не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до вступления соответствующих изменений в силу.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение, коммунальные и дополнительные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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 РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.3. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома, а также за противоправные действия третьих лиц (кража, хищение общего имущества, вандализм и проч.).

6.4. Собственник, допустивший самовольное переустройство и/или перепланировку жилого и/или подсобного помещений, переоборудование балконов и/или лоджий, переустановку либо установку дополнительного инженерного, санитарно-технического или иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

В противном случае, Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Управляющая организация несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, в том числе выполняемых привлеченными ей на основании договоров Обслуживающими организациями. Управляющая компания несет ответственность за качество и сроки предоставления Коммунальных услуг. Управляющая компания не несет ответственность за необеспечение Коммунальными услугами, за качество, сроки, бесперебойность и объем предоставления Коммунальных услуг в случае, если не введены в эксплуатацию в установленном порядке инженерные сети или сооружения, с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются в Многоквартирные дома.

Управляющая организация несет установленную законодательством РФ ответственность за нарушение порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы.

## **7. КОНТРОЛЬ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником Помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- 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 п.7.2-7.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организацией на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, повлекших причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом Помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;
- неправомерных действий Собственника;
- случаях, установленных законодательством РФ,

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией, Застройщиком или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц (при необходимости).

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7.6. В случае если в жалобе, претензии, обращении Собственник ссылается на необходимость выполнения работ со стороны управляющей организации, срок выполнения которых согласно плану работ на текущий год еще не наступил, акт, предусмотренный п.п. 7.2.-7.5. Договора не составляется, собственнику дается ответ управляющей организацией о планируемых сроках выполнения работ.

## **8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.3. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация перечисляет излишне уплаченные денежные средства на указанный Собственником счет.



## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Любая Сторона, 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 таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (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.

9.3. 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.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ.**

10.1 Договор вступает в силу с момента подписания сторонами и действует в течение 3 (трех) лет. Датой начала предоставления услуг по настоящему Договору считается дата его утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

10.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.5. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами в претензионном досудебном порядке. В случае если стороны не могут достичь согласия, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома.

10.6. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

10.6.1. путем направления Собственнику заказного письма, телеграммы, телефонограммы по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме;

10.6.2. путем направления Собственнику помещения сообщения в системе ГИС ЖКХ, иной электронной системе, предназначенной для взаимодействия Управляющей организации и Собственника (включая, но не ограничиваясь, личный кабинет Собственника на сайте Управляющей организации);

10.6.3. путем вручения уведомления Собственнику под расписку;

10.6.4. путем размещения сообщения в подъезде многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации с обязательной фотофиксацией, при этом дата, с которой Собственник считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня следующего за датой размещения уведомления;

10.6.5. путем направления уведомления на указанный Собственником адрес электронной почты;

10.6.6. путем направления смс-уведомлений или записываемых голосовых звонков на указанный Собственником телефон;

10.6.7. путем размещения уведомления в платежном документе, выдаваемом Собственнику.

10.7. Объем оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из фактической готовности инженерных систем, оборудования и конструктивных элементов. До подачи коммунальных ресурсов по постоянной схеме на жилой дом, (холодное водо-

снабжение, горячее водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение) перебои в предоставлении указанных услуг собственнику, не являются нарушением договора управления.

10.8. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, выполненные Управляющей организацией по Договору без подписания Актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде. В случае отсутствия на последнее число отчетного периода актов о ненадлежащем качестве услуг/работ, составленных в соответствии с разделом 7 Договора, оказанные Управляющей организацией услуги/работы в отчетном периоде, являются принятыми Собственником в полном объеме.

10.9. В день подписания настоящего Договора Собственник имеет право внести на расчетный счет Управляющей организации авансом плату за содержание и ремонт Помещения, плату за коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором за 4 (четыре) месяца вперед, на основании выставленной Управляющей организацией квитанции.

#### **Приложения:**

№ 1 Состояние и состав общего имущества Многоквартирного дома.

№ 2 Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования между Собственником помещения и Управляющей организацией.

№ 3 Перечень услуг и работ по содержанию имущества Многоквартирного дома.

№4 Правила проведения ремонтно-отделочных и монтажных работ.

№5 Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения.

## **12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

#### **Управляющая организация:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Эксплуатационно-Управляющая Компания «Наш Дом»**

109428, г. Москва, ул. Михайлова, д. 31А, пом. 411П

ИНН/КПП 9731005089/772101001

р/с 40702810900760014210

к/с 30101810745250000659

ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»

БИК 044525659

#### **Собственник:**

ФИО {ФИОСобственника}

Паспортные данные: {ПаспортныеДанные}

Зарегистрирован: {АдресРегистрации}

Фактический \_\_\_\_\_ адрес \_\_\_\_\_ прожива-  
ния: \_\_\_\_\_

—  
Контактный телефон: {Телефон}

Контактный \_\_\_\_\_ телефон \_\_\_\_\_ уполномоченного \_\_\_\_\_ лица:

Адрес электронной почты: {ЭлПочта}

## **13. ПОДПИСИ СТОРОН**

**Управляющая организация**

**Собственник**

Представитель по доверенности

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Состояние и состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу:  
г. Москва ул. Рябиновая, д. 3 корп. 3**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: г. Москва, ул. **Рябиновая, д. 3 корп. 3**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): отсутствует
3. Серия, тип постройки: индивидуальный проект
4. Год постройки: 2018
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 0%
6. Степень фактического износа: 0%
7. Год последнего капитального ремонта: нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Количество этажей: 10-17+2 подземных
10. Наличие подвала: техподполье
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 243
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 12
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания
  - а. (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
  - б. непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: 52196,0 куб.м.
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 19985,0 кв.м.
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 13 077,30 кв.м.
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 1 206,30 кв.м.
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): - 5688,6 кв.м.
21. Количество лестниц: 5 шт.
22. Уборочная площадь мест общего пользования: 5688,6 кв.м.
23. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 3,5537 га.
24. Кадастровый номер земельного участка 77:07:0008006:34

**II. Техническое описание**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Состояние
1	2	3	4
1	<b>Фундамент</b>	<i>монолитная ж/б плита</i>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют,

			элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
2	<b>Стены, перегородки</b>	<i>Монолитные, Железобетонные, Из прочих материалов</i>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
3	<b>Перекрытие</b>	<i>монолитная ж/б плита</i>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
4	<b>Крыша</b>	<i>плоская, рулонная с внутренним водостоком</i>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
5	<b>Полы</b>	<i>МОП: керамическая плитка</i>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
6	<b>Проемы</b>	<i>Окна, витражи и витражные двери, блоки оконные, балконные и дверные – из алюминиевых профилей</i>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
7	<b>Отделочные работы</b>	<i>Потолок- подвесные, стены – окраска, фактурная штукатурка</i>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
8	<b>Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства</b>	<i>Отопление, холодное и горячее водоснабжение – централизованное. Канализация хозяйственно-бытовая, канализация ливневая, внутренний противопожарный водопровод, общеобменная вентиляция, противодымная вентиляция, электроснабжение, телевидение, радиофикация, система охранного телевидения, сети связи, автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией, система охраны входов, системы автоматизации инженерных систем, автоматизированная система учета теплопотребления, автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии, мусороудаление, охранно-защитная дератизационная система. Оборудование ОДС.</i>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено

		<i>Пять лифтов, диспетчеризация центральная.</i>	
9	<b>Наружные санитарно-технические, сети, входящие в состав общего имущества собственников МКД</b>	<i>Система отопления жилой части здания из трубы стальной, диаметром 133x3,2мм, протяженностью 2x102,5м., диаметром 108x2,8мм, протяженностью 2x70м., расположенная в паркинге, от фланца шарового крана в тепловом пункте до здания.</i>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено

**Управляющая организация**

**Собственник**

Представитель по доверенности

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**АКТ**

**разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования между Застройщиком и Управляющей организацией Многоквартирного дома**

ООО «ЭУК «Наш Дом», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице \_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании Доверенности № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019г., с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Собственник" заключили настоящий акт о нижеследующем:

Границы эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственника, представлены в Таблице:

№ п/п	<i>Управляющая организация:</i>	<i>Собственник:</i>
1.	<u>Стояки горячего и холодного водоснабжения:</u> Система ХВС и ГВС включая первую запорно-регулирующую арматуру на ответвлении от стояка в (жилом - нежилом) помещении.	<u>Стояки горячего и холодного водоснабжения:</u> После первой запорно-регулирующей арматуры (фильтры, счётчики воды, регуляторы давления, трубопроводы и другое сантехническое оборудование).
2.	<u>Система отопления:</u> Подающие и обратные стояки, этажные распределительные коллекторы, манометры, термометры, запорно-регулирующая арматура, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, включая само отключающее устройство. Ответвления от стояков ГВС, предназначенных на теплообмен полотенцесушителя, до первого отключающего устройства включая само отключающее устройство.	<u>Система отопления:</u> Подающие и обратные трубопроводы, от первого отключающего устройства в межквартирном холле до квартирных распределительных коллекторов (при наличии) или непосредственно до отопительных приборов (при отсутствии квартирных распределительных коллекторов), подающие и обратные трубопроводы от квартирных распределительных коллекторов (при наличии) до отопительных приборов, индивидуальные приборы учета тепла, запорная, запорно-регулирующая арматура, отопительные приборы внутри помещения, в том числе полотенцесушители, расположенные на стояках ГВС, после первого отключающего устройства.
3.	<u>Система электроснабжения:</u> Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до выходных клемм автоматического выключателя нагрузки 63А на квартиру в этажном распределительном щите перед квартирным прибором учета электроэнергии.	<u>Система электроснабжения:</u> Вся система электроснабжения от выходных клемм автоматического выключателя нагрузки 63А на квартиру в этажном распределительном щите, квартирный прибор учета, устройство защитного отключения, квартирный щит и т.д.
4.	<u>Система канализации:</u> Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, расположенными на нем.	<u>Система канализации:</u> Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего канализационного стояка.

Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 12-ти часов. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 12-ти часов. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений (в случае, если гарантийный срок не истек и доказательств вины застройщика, за счет застройщика).

В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

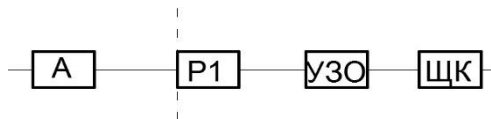
При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в этом случае за счет средств Собственника.

### **Схемы разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника (Потребителя)**

#### **• Схема разграничения №1 эксплуатации питающих электрических сетей**

Управляющая организация

Собственник (Потребитель)



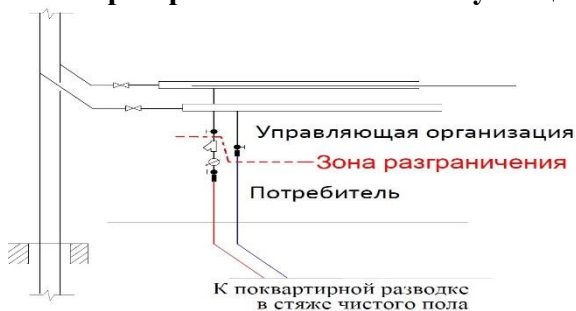
А – выключатель автоматический

Р1 – счетчик электронный

УЗО – устройство защитного отключения

ЩК – щиток квартирный

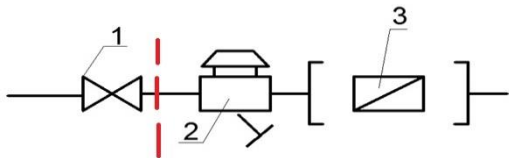
#### **Схема разграничения №2 эксплуатации системы отопления.**



#### **Схема разграничения №3 эксплуатации системы холодного водоснабжения**

Управляющая организация

Собственник (Потребитель)

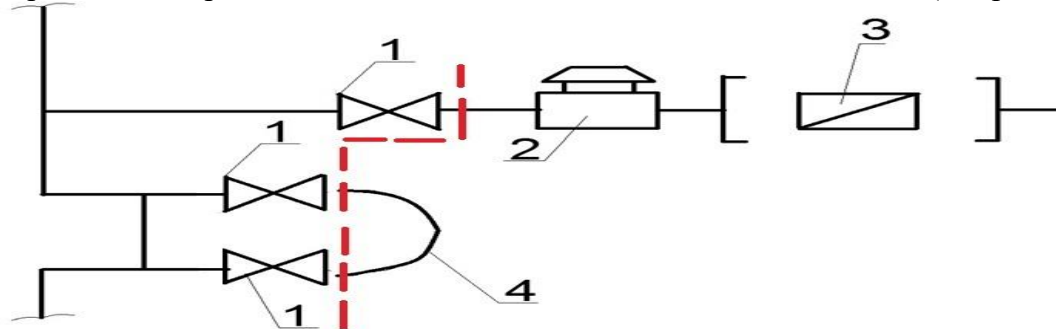


1. Отсечной вентиль.
2. Регулятор давления (при наличии).
3. Водосчетчик.

#### Схема разграничения №4 эксплуатации системы горячего водоснабжения

Управляющая организация

Собственник (Потребитель)



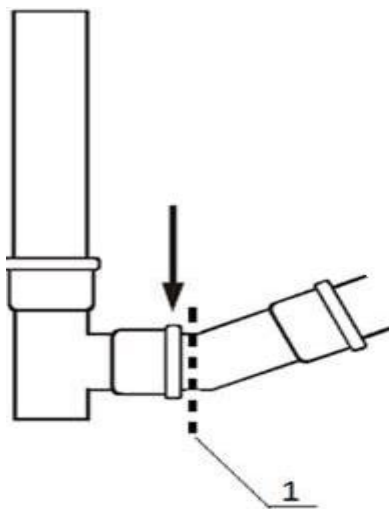
1. Отсечные вентили.
2. Регулятор давления (при наличии).
3. Водосчетчик.
4. Полотенцесушитель

Собственник (Потребитель) несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих сетей на помещение согласно вышеуказанных схем включая прибор учета (справа от пунктирной линии).

#### Схема разграничения №5 эксплуатации системы канализации

Управляющая организация

Собственник (Потребитель)



1. Тройник стояка канализации

**Управляющая организация**

**Собственник**

Представитель по доверенности

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



**I. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества  
в Многоквартирном доме**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<b>I</b>	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)</b>	
<b>1.</b>	<b>Работ, выполняемые в отношении фундаментов:</b>	
1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение выявленных нарушений	2 раза в год
1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов	2 раза в год
1.3	Проверка на предмет коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	2 раза в год
1.4	При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	по необходимости
1.5	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	осмотр -2 раза в год, устранение нарушений - по необходимости, при выявлении
<b>2.</b>	<b>Работы, выполняемые в отношении подвалов:</b>	
2.1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	Проверка — 2 раза в год, устранение нарушений - по необходимости, при выявлении
2.2	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	2 раза в год
2.3	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей	Проверка — 2 раза в год, устранение нарушений - по необходимости, при выявлении
<b>3.</b>	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</b>	

3.1	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	2 раза в год
3.2	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам	2 раза в год
3.3	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями	2 раза в год
3.4	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	по необходимости
<b>4.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:</b>	
4.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год
4.2	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры	2 раза в год
4.3	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год
4.4	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
<b>5.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:</b>	
5.1	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
5.2	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год
5.3	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, выходов на крыши, переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год
5.4	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	2 раза в год
5.5	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	по необходимости
5.6	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	2 раза в год
5.7	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	2 раза в год
5.8	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстанови-	по необходимости

	тельных работ	
<b>6.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:</b>	
6.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год
6.2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в ж/б лестницах	2 раза в год
6.3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
<b>7.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:</b>	
7.1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами	2 раза в год
7.2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	2 раза в год
7.3	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец, и зонтов над входами в подвалы и над балконами	2 раза в год
7.4	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	2 раза в год
7.5	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
<b>8.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:</b>	
8.1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год
8.2	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год
8.3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
<b>9.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки, относящихся к общему имуществу:</b>	
9.1	Проверка состояния внутренней отделки (стен, полов, потолков)	2 раза в год
9.2	Устранение выявленных нарушений, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию	по необходимости
<b>10.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:</b>	
10.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год
10.2	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановитель-	по необходимости

	ных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
<b>II</b>	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества</b>	
<b>11.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:</b>	
11.1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	Техническое обслуживание системы дымоудаления – ежемесячно силами специализированной организации, обслуживание общеобменной вентиляции – 2 раза в год
11.2	Выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	Контроль состояния 2 раза в год, устранение шумов по необходимости
11.3	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	2 раза в год
11.4	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	по необходимости
11.5	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	2 раза в год
11.6	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год
11.7	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по необходимости
<b>12.</b>	<b>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:</b>	
12.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	1 раз в год
12.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	постоянно
12.3	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно
12.4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и	по необходимости

	отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
12.5	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в год
12.6	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	1 раз в год
12.7	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	2 раза в неделю
12.8	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по необходимости
12.9	Очистка и промывка водонапорных баков	1 раз в год
12.10	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	по необходимости, но не реже 1 раза в год
<b>13.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):</b>	
13.1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
13.2	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
13.3	Удаление воздуха из системы отопления	по необходимости
13.4	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
<b>14.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:</b>	
14.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год
14.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	4 раза в год
14.3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	1 раз в месяц
14.4	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	1 раз в месяц
<b>15.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):</b>	
15.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	постоянно

15.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	постоянно
15.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	постоянно
15.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год
<b>16</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания теплового пункта и водонасосной станции (ТП и ВНС)</b>	
16.1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на ТП и ВНС	1 раз в год
16.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	постоянно
16.3	Гидравлические и тепловые испытания оборудования ТП и ВНС	1 раз в год
16.4	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год
16.5	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	1 раз в год
16.6	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По необходимости
<b>III</b>	<b>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества</b>	
<b>17.</b>	<b>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:</b>	
17.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно
17.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 2 этажа и выше	1 раз в неделю
17.3	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
17.4	Мытье кабин лифта	Ежедневно
17.5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта в домах:	2 раза в месяц
17.6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
17.7	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
17.8	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
17.9	Мытье окон;	2 раза в год
17.10	Дератизация и дезинсекция	1 раз в месяц
<b>18.</b>	<b>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года</b>	

18.1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки
18.2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	1 раз в сутки
18.3	Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в двое суток
18.4	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки
18.5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки
<b>19.</b>	<b>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>	
19.1	Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в сутки
19.2	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки
19.3	Уборка и выкашивание газонов	1 раз в месяц
19.4	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в сутки
<b>20.</b>	<b>Работы по обеспечению вывоза отходов:</b>	
20.1.	Организация и содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок, за исключением уборки мест погрузки твердых коммунальных отходов. * *Примечание: понятие "уборка мест погрузки твердых коммунальных отходов" используется в значении, предусмотренном Правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. N 1156.	по необходимости
20.2	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.	2 раза в год
<b>21.</b>	<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:</b>	
21.1	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
<b>22.</b>	<b>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения:</b>	
22.1	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	постоянно

Дополнительные услуги		
№ п/п	Наименование	Периодичность оказания услуг

1.	охрана периметра МКД	ежедневно
----	----------------------	-----------

**Управляющая организация**

**Собственник**

Представитель по доверенности

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_



## **ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ И МОНТАЖНЫХ РАБОТ**

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Ремонтно-отделочные и монтажные работы – далее по тексту «РМР».

**1.2.** Правила проведения РМР в жилых и нежилых помещениях (далее – Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении работ в жилых и нежилых помещениях (далее помещения), находящихся в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Рябиновая, д. 3 корп. 3 (далее – МКД)

**1.3.** Правила регулируют правовые и имущественные отношения между: нанимателями, собственниками, арендаторами помещений, организациями, осуществляющими соответствующие работы, Управляющей организацией, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе работ или в результате их проведения.

**1.4.** Правила предназначены для реализации законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих помещениями в МКД, организации эффективной эксплуатации здания, его инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности владельцев помещений, сохранности их имущества и общего имущества многоквартирного дома.

**1.5.** Правила обязательны для всех нанимателей, собственников, арендаторов, а также иных лиц, во владении или пользовании которых находятся помещения, персонала специализированных организаций, выполняющих РМР.

**1.6.** Перед началом РМР Правила доводятся Собственником до ответственного сотрудника организации, выполняющей РМР в помещении, или иного лица, производящего РМР.

**1.7.** В случае несоблюдения настоящей Правил, Управляющая организация применяет к нарушителю соответствующие меры, вплоть до приостановки РМР.

**1.8.** Собственник помещения несет полную ответственность за свои действия, связанные с ремонтом, отделкой и эксплуатацией жилья, за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц в соответствии с действующим законодательством.

**1.9.** Для проведения РМР, связанных с перепланировкой и переустройством в помещении, до их начала Собственник обязан выполнить в соответствии с выданными техническими условиями (заказать в специализированных организациях) и предоставить для согласования в Управляющую организацию следующие документы (см. ЖК РФ, гл.4, ст. 25-29):

- проект перепланировки/переустройства, которые согласовываются в установленном законодательством РФ порядке.
- Техническое заключение автора дома, содержащее информацию о согласовании автором производства работ на несущих конструкциях для перепланировки несущих элементов здания.

**К вопросам перепланировки относятся:**

- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проемов в несущих и ненесущих стенах;
- замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включая переоборудование по всему зданию).
- Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

**К вопросам переустройства относятся:**

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначение помещения);
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);
- демонтаж инженерного оборудования и/или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

**К вопросам реконструкции относятся:**

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- устройство тамбура – входа;
- устройство козырьков, навесов;
- остекление лоджий;
- остекление балкона;
- изменение формы оконных и дверных проёмов;
- закладка оконных и дверных проёмов;
- замена столярных элементов фасада;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций;
- другие работы по фасаду здания.

**При перепланировке нельзя/запрещено:**

- Санузел или кухня не должны располагаться над помещениями жилого характера.
- Изменения не должны препятствовать доступу к оборудованию (кранам, вентилям и прочему).
- Нельзя устанавливать системы теплых водяных полов, которые питаются от общедомовой системы отопления, горячего водоснабжения.
- Нельзя переносить отопительные приборы на застекленные лоджии.
- При перепланировке нельзя осуществлять "захват" площади гаража или тамбура (межквартирного холла), так как эти помещения носят характер общедомовых.

**1.10.** Собственник несет ответственность за соблюдение своими работниками (подрядчиками) правил техники безопасности, охраны труда, правил пожарной безопасности, настоящих Правил при проведении РМР и за возможный материальный ущерб, причиненный зданию или третьим лицам при проведении ими данных работ и за соблюдение общественного порядка.

**1.11.** При проектировании и выполнении РМР Собственник обязан сохранить предусмотренные застройщиком общие для жилого дома в целом проектные и дизайнерские решения, сохранить целостность и работоспособность конструктивных элементов, систем и коммуникаций многоквартирного жилого дома.

**1.12.** При проведении РМР Собственник обязан не ущемлять интересы других собственников.

**1.13.** В процессе производства РМР представитель Управляющей организации имеет право осуществлять контроль за выполнением настоящих Правил.

**Управляющая организация просит Собственников не выдавать работникам, привлеченным для производства ремонтно-отделочных работ, более 1 ключа от домофона и/или квартиры.**

## **2. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ И МОНТАЖНЫХ РАБОТ.**

### **2.1. Перед началом РМР:**

2.1.1. Собственник предоставляет в Управляющую организацию:

- Заявление о начале проведения РМР в помещении.
- Список работников подрядной организации, производящих ремонт в помещении Собственника с указанием паспортных данных. При изменении списочного состава сотрудников, Собственник

или его ответственный представитель по доверенности обязан письменно информировать об этом УК.

– С целью осуществления контроля по эксплуатации общего имущества МКД для организации подъема строительных материалов или спуска строительного мусора Собственник или его ответственный представитель по доверенности подает заявку в Управляющую организацию с указанием вида, количества груза, планируемого времени перевозки.

**2.1.2.** Перед началом РМР собственник также обязуется:

- установить временные водоразборные устройства и умывальник;
- установить унитаз со смывным бачком (можно временный);
- обеспечить наличие бака для отстоя жидкости, отработанной при выполнении отделочных работ (бак не менее 100 л.);
- обеспечить гидроизоляцию полов для исключения протечек во время проведения РМР;
- обеспечить шумоизоляцию помещений, в которых будут проводиться шумовые РМР;
- зарегистрировать в специальном журнале Управляющей компании дату фактического начала работ в помещении и получить оформленное **Разрешение на производство работ**. Разрешение выдается на срок 3 месяца, оформляется в двух экземплярах по одному для Управляющей организации, Подрядчика и может быть продлено на новый срок.
- оформить в Управляющей организации допуск в помещение сотрудников и рабочих в соответствии с поданной заявкой. Заявка на выдачу пропусков подается в день оформления пропуска.

## **2.2. Требования к проведению РМР:**

2.2.1. Разрешается производить РМР в соответствии с требованиями законодательства РФ и Законом города Москвы от 12 июля 2002 г. N 45 «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве».

2.2.2. Производство шумовых РМР в выходные и праздничные дни запрещены.

2.2.3. Разрешается пользование грузовым лифтом (специально предназначенным для этого) для перевозки строительных материалов и строительного мусора: с 10-00 до 18-00 в будние дни; в выходные и праздничные дни перевозка строительных материалов и строительного мусора запрещены.

2.2.4. Запрещается производить шумные работы во время, установленное Законом города Москвы от 12 июля 2002 г. N 45 «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве».

2.2.5. Проход в жилой дом /выход из жилого дома работников, производящих РМР осуществляется с 07.00 часов до 22.00 часов. В остальное время проход в жилой дом/выход из жилого дома работникам, производящим РМР, **запрещен**.

2.2.6. Работники Собственника, производящие РМР, обязаны:

- Не портить оборудование и имущество многоквартирного жилого дома, мест общего пользования, других Собственников, третьих лиц;
- Не причинять беспокойства проживающим Собственникам;
- Строго соблюдать правила Охраны труда и техники безопасности;
- Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;
- Не использовать пассажирский лифт в строительной одежде и для подъема (спуска) грузов;

2.2.7. Запрещается курить в местах общего пользования, технических помещениях МКД и в ремонтируемых помещениях. Курение допускается только в специально отведенных местах на территории комплекса.

2.2.8. Запрещается гулять по многоквартирному жилому дому, в т.ч. в помещениях, не задействованных для ремонта данной подрядной строительной-отделочной организацией, спускаться в паркинг, заходить в технические помещения.

2.2.9. Запрещается вывешивать рекламную информацию на дверях, стенах, окнах, фасаде здания. Размещение рекламной информации на информационных стендах допускается только по согласованию с Управляющей организацией.

2.2.10. Перед выполнением РМР собственник обязан обеспечить своими силами и за свой счет защиту мест общего пользования в многоквартирном доме от повреждений. При выполнении влажных процессов Собственник должен обеспечить защиту от протекания на нижние этажи.

### **2.2.11. При проведении РМР запрещается:**

- нарушать (изменять, дополнять и пр.) проектные и дизайнерские решения, принятые для жилого комплекса в целом и для отдельных помещений фасада, лифтовых холлов, подсветки фасада и окон, системы дымоудаления и противопожарной автоматики мест общего пользования, системы отопления и т.д.;
- снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб, затрагивающих арматуру, для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям;
- без согласования с Управляющей организации проводить РМР на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. (Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчерской службой за 24 часа до начала производства работ);
- самовольно подключать и отключать электросчетчики и водомеры в помещении;
- самовольно подключаться к общедомовой системе электроснабжения, минуя узел учета электроэнергии внутри помещения;
- выбрасывать в канализацию мусор, твердые остатки пищи, тряпки и другие нерастворимые в воде предметы;
- сливать в канализацию отходы производства ремонтных работ (растворы, содержащие цемент, песок, краски, другие вяжущие вещества, а также растворители). При малярно-красочных работах необходимо использовать емкость (бак) в котором должна отстаиваться взвесь. Только после отстоя взвеси вода должна сливаться в канализацию, а взвесь складироваться в мешки или другие емкости для утилизации;
- производить работы, вызывающие загрязнение и запыление соседних помещений, общедомовых помещений, придомовой территории;
- проводить работы без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути и места общего пользования. Все строительные материалы и строительный мусор должны складироваться внутри принадлежащего собственнику помещения. До начала проведения РМР Собственник обязан заключить договор на вывоз строительного мусора с управляющей организацией или предоставить в управляющую организацию заключенный договор на вывоз строительного мусора со специализированной организацией. В случае производства РМР в отсутствие договора на вывоз строительного мусора, собственник обязуется возместить управляющей организации расходы на вывоз строительного мусора в течение 20 дней с даты выставления счета в размере, указанном в счете.
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и строительного мусора (кроме грузопассажирского лифта, специально оборудованного для этих целей, не допуская его перегрузку). В случае повреждения лифта все восстановительные работы производятся за счет собственника;
- использовать подземную автостоянку, придомовую территорию, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов для складирования мебели, строительных материалов и отходов;
- отвод конденсата от внутренних блоков системы кондиционирования на фасад здания. Отвод конденсата должен быть организован в переустраиваемом помещении со сбросом в дренажную систему или бытовую канализацию;
- нарушать целостность несущих железобетонных конструкций стен, колонн, потолков, полов: устройство в них штроб под электропроводку и другие коммуникации; сверление отверстий в несущих стенах, колоннах, потолках и полах диаметром свыше 100 мм;
- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных, витражных и балконных рам;
- изменять конфигурацию, сечение, материал вентиляционных шахт и каналов;
- увеличивать площадь помещения за счет межквартирных и других холлов;
- присоединять лоджии и балконы к Объекту недвижимости;
- увеличивать количество приборов отопления и секций;
- сливать воду из системы отопления;
- изменять материал стояков систем отопления, горячей и холодной воды, канализации, а также убирать приборы отопления в стену или заграждать несъемными отделочными конструкциями;

- устанавливать дополнительную запорную арматуру на стояках систем: отопления, холодного и горячего водоснабжения, устанавливать запирающие переключки;
- устраивать подогрев полов за счет отопления и горячего водоснабжения;
- демонтировать системы пожарной безопасности: отключать датчики от подводящих проводов, осуществлять скрутки на проводах пожарной сигнализации, домофона и других слаботочных систем;
- изменять систему пожарного водопровода;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технологические возможности электросети помещения;
- устанавливать на фасаде Многоквартирного дома системы кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранные системы, жалюзи и другие системы и приспособления, установка которых связана с креплением к фасаду Здания, в не отведенных для этого местах, что отражается на общем архитектурном облике Здания, а также без согласования с управляющей организацией. В случае нарушения данного правила Управляющая организация вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Собственника; Установку наружных блоков кондиционеров допускается осуществлять на специально отведенных проветриваемых лоджиях;
- категорически запрещается переделывать пожарные, вентиляционные, сантехнические, коммуникационные шахты и выводы;
- категорически запрещается изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, изменять схемы, материал разводки отопления, количество установленных нагревательных (отопительных) приборов в помещениях, тип регулирующей и запорной арматуры на системе отопления, холодного и горячего водоснабжения без предоставления соответствующего согласованного проекта Управляющей компании;
- категорически запрещается производить демонтаж, отключение, перестановку, замену проводки и датчиков системы ДУ и ППА, изменение установленной системы пожарного водопровода и др., а также использовать системы не по назначению.

### **2.3. Доставка, подъем, складирование грузов и вывоз мусора.**

2.3.1. Доставка/завоз строительных материалов, инструментов и оборудования в помещение осуществляется по предварительной заявке, переданной в управляющую организацию и под ее контролем, либо в соответствии с выданными материальными пропусками, с указанием номера и марки автомобиля и переданными на Охрану.

2.3.2. Время разгрузки строительных материалов регламентировано: с 9.00 до 18.00 (грузовая машина не более 2 часов, легковая машина не более 30 мин.). В случае необходимости разгрузки в иное время согласовывается дополнительно с Управляющей организацией.

2.3.3. Разгрузка производится на -1 этаже подземной автостоянки, а транспортировка строительных материалов, мебели, оборудования и мусора до/от помещения должна производиться исключительно с применением инвентарных тележек (тачек), рохлями с обрешеченными пневмоколесами.

2.3.4. Заявку в Управляющую организацию на доставку/завоз оформляет Собственник / ответственный представитель Собственника по доверенности.

2.3.5. Использование лифта допускается только при условии, что все грузы упакованы в материал, не допускающий повреждения отделки кабины лифтов и просыпания сыпучих материалов, в т.ч. мусора.

2.3.6. Перевозимые в лифтах громоздкие предметы (в т.ч. мебель, сантехника), предметы интерьера, должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера и механизмов лифта от возможных повреждений и загрязнения. В случае повреждения лифта все восстановительные работы производятся за счет Собственника, допустившего повреждение.

2.3.7. Для перевозки грузов допускается использование только грузопассажирского лифта. Загрузка лифта не должна превышать 400 кг (8 мешков по 50 кг).

2.3.8. Вывоз инструмента, остатков строительных материалов осуществляется с оформлением документов на вывоз (накладных), предоставляемых Управляющей организацией. Заявку на вывоз (накладную) оформляет Собственник / ответственный представитель Собственника по доверенности.

2.3.9. Установка на фасад лебедки и других аналогичных устройств для подъема материалов, и уборки мусора запрещается.

2.3.10. При уборке строительного мусора запрещается использование канализации, дренажей, водостоков и других инженерных систем, и коммуникаций. Также запрещается выбрасывать мусор в окна и на балконы. Разрешается пользоваться лифтами для уборки строительного и др. мусора в случае, если мусор надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует все расходы по восстановлению фасада, лифтов, отделки и пр. многоквартирного жилого дома (в т.ч. его чистоты) и инженерных коммуникаций в полном объеме.

2.3.11. Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемых помещениях в количествах, превышающих пожарные нормы. Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемых помещений с превышением допустимой нагрузки на перекрытия. После завоза материалов/вывоза мусора, подрядчики Собственника обязаны подмести за собой замусоренные помещения.

2.3.12. Складирование строительных **материалов и мусора в межквартирных** и лифтовых холлах, на лестницах и местах общего пользования запрещается.

2.3.13. В случае замены Собственником входных дверей в квартиры и нежилые помещения, не являющиеся помещениями общего пользования, в результате чего нарушается отделка стен мест общего пользования (общее имущество собственников помещений), Собственник обязан в течение 10 дней после замены двери, привести отделку стен в первоначальное состояние с применением материала, способа отделки, цвета стен и архитектурных деталей согласно проекту многоквартирного дома. В случае не выполнения действий указанных действий в срок, восстановление отделки стен производится управляющей организацией. Собственник обязан компенсировать управляющей организации затраты на восстановление отделки стен мест общего пользования согласно представленной управляющей организацией смете и квитанции для оплаты в 3-х дневный срок.

2.3.14. Управляющая организация не несет ответственности за сохранность оставленного без присмотра инструмента и материалов.

**«С Правилами ознакомлен, согласен, обязуюсь исполнять»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения в Многоквартирном доме**

№ п/п	Статьи платежей	руб./м2 общей площади за- нимаемого в многоквартир- ном доме жилого/нежилого помещения в месяц (с учетом НДС 20%)
1.	Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения без учета коммунальных <i>ресурсов</i> в целях содержания общего имущества	<b>48,48</b>
2.	Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содер- жании общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	<b>Определяется в соответствии с п. 5.3 Договора</b>
2.1.	плата за холодную воду	
2.2.	плата за горячую воду	
2.3.	плата за электрическую энергию	
2.4.	плата за водоотведение	

Дополнительные услуги		
№ п/п	Наименование	Стоимость услуги руб./м2 общей площади занимаемого в многоквартирном доме жи- лого/нежилого помещения в месяц (с учетом НДС 20%)
1.	охрана периметра МКД	5,38

**Управляющая организация**

**Собственник**

Представитель по доверенности

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_