

## ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ «АТРИУМ»

г. Ивантеевка

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Атриум» (ООО УК «Атриум»)**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице Генерального директора Щербиной Татьяны Федоровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
(ФИО гражданина, представителя юридического лица)

\_\_\_\_\_  
(паспорт, серия, №, где, кем и когда выдан)

действующий на основании:

Свидетельства о государственной регистрации права № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.,

именуемый(ая) в дальнейшем "Собственник", при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

**Собственник** – физическое или юридическое лицо, владеющее, пользующееся, распоряжающееся Помещением и являющееся потребителем жилищных, коммунальных и иных работ и услуг. В случае, когда собственников Помещения несколько, подразумевается, что при заключении Договора собственники подтверждают свое согласие на кандидатуру уполномоченного собственника, выступление его от их (собственников) имени и заключении Договора.

**Управляющая организация** – юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению Многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом – деятельность Управляющей организации, включающая в себя:

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;
- заключение договоров, в интересах собственников, на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;
- заключение договора по организации начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдаче единых платежных документов, сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, по расчету с исполнителями заказа за оказанные услуги Собственнику, взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, организации регистрационного учета граждан;
- подготовку предложений по стоимости предоставляемых услуг Собственникам помещений и по проведению текущего и капитального ремонта;
- предоставление информации Собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;
- организацию общих собраний Собственников в многоквартирном доме и другие работы, предусмотренные настоящим Договором.

**Многоквартирный дом** – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: **141282, Московская обл., г. Ивантеевка, ул. Новая Слобода, д. 1**, включающий жилой дом, обособленный земельный участок, элементы благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома в границах обособленного земельного участка, выделенного в общую долевую собственность собственников жилья.

**Помещение** – жилое (**Квартира**) или нежилое помещение в Многоквартирном доме, принадлежащее Собственнику на праве собственности или на ином основании.

**Общее имущество** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Коммунальные услуги** – доводимые до потребителя в Помещение услуги по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению (канализации), электроснабжению.

**Содержание общего имущества Многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием Многоквартирного дома, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., который включает:

- уборку общего имущества Многоквартирного дома, в том числе подвала, технических помещений, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифтов;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз твердых бытовых отходов (ТБО);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов Многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений Многоквартирного дома.

**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, который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического, вентиляционного и иного инженерного оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам Помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **Московская обл., г. Ивантеевка, ул. Новая Слобода, д. 1.**, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семьи собственника, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целью, указанной в п.1.1. 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.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями №1, №2, №3, №4 к настоящему Договору.

2.1.3. В целях выполнения предмета настоящего Договора, заключать договоры со специализированными организациями на:

- а) сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов;
- б) эксплуатацию лифтового оборудования;
- в) эксплуатацию систем пожарной сигнализации, пожаротушения и дымоудаления;
- г) эксплуатацию вентиляционных систем;
- д) эксплуатацию систем домофонизации и контроля доступа;
- е) дератизацию и дезинфекцию;

ж) иные договоры, связанные с содержанием, ремонтом и эксплуатацией Общего имущества Многоквартирного дома.

2.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, арендаторам, иным законным пользователям Помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, 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) отопление.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

В случае, если качество предоставляемых коммунальных услуг не соответствует нормативам и стандартам, установленным действующим законодательством Российской Федерации, Управляющая компания составляет акт о некачественно предоставленной услуге, передает копию Акта Собственнику, представителю Собственника (Собственников) и направляет его в соответствующую ресурсоснабжающую организацию, либо в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, самостоятельно представляет интересы Собственников и (или) Собственника, для произведения перерасчета по оплате такой услуги либо устранения соответствующего нарушения.

2.1.5. Производить перерасчет оплаты коммунальных услуг в случае длительного отсутствия Собственника по месту постоянного проживания в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом от оплаты услуг за содержание, техническое обслуживание жилого фонда, отопление, жилищных и прочих услуг, ставки на которые утверждены в установленном порядке общим собранием собственников жилья и/или местной администрации, при временном отсутствии по месту постоянного жительства Собственник не освобождается.

2.1.6. По решению Собственников организовать консьержное обслуживание Многоквартирного дома. Стоимость услуг по консьержному обслуживанию не входит в состав платы за Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и оплачивается Собственниками и Пользователями Помещений отдельно.

Предоставлять иные услуги (видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.) на основании решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

2.1.7. Информировать собственников помещений о заключении указанных в пп. 2.1.4. и 2.1.6. договоров и порядке оплаты услуг через сайт Управляющей организации и доски объявлений Многоквартирного дома.

2.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов Помещений и иных представителей Собственника.

2.1.9. Организовать обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные настоящим Договором.

2.1.10. Организовать работу по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 1 часа с момента поступления заявки по телефону.

2.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управляющей ранее организации и заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.12. Рассматривать письменные предложения, заявления и жалобы Собственника в соответствии с федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «о порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

2.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

2.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц с учетом положений договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

2.1.15. Уведомлять Собственников о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего Договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания Собственников и Пользователей помещений и сохранности Общего имущества Собственников Помещений Многоквартирного дома. Управляющая компания приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием Собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего Договора работ и заключения дополнительного к настоящему Договору соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственниками не определен и Управляющей компанией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания Собственников и Пользователей Помещений и сохранности Общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра Многоквартирного дома в присутствии представителей Собственников помещений Многоквартирного дома или членов Совета многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей компанией и подписанный руководителем.

2.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

2.1.17. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов.

2.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

2.1.19. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.20. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.21. Направить Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.22. По требованию Собственника (его арендаторов) производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальных услуг.

2.1.23. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общего имущества Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

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

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

2.1.27. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта Общего имущества.

2.1.28. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

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

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных Собственниками начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной Управляющей организации.

## 2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Если иное не предусмотрено решением Общего собрания Собственников и/или настоящим Договором, определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме на основании актов обследований Многоквартирного дома и заявок Собственников, а также фактического состояния Общего имущества, объема поступивших средств от Собственников Помещений Многоквартирного дома (либо планируемого объема) в течение срока действия настоящего Договора.

2.2.2. Если иное не предусмотрено решением Общего собрания Собственников или при отсутствии соответствующего решения Общего собрания Собственников, самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества, объема поступивших средств Собственников Помещений Многоквартирного дома, а также существующей степени благоустройства Многоквартирного дома и наличия соответствующего инженерно-технического оборудования.

2.2.3. В случае возникновения угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности Общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения, в порядке, предусмотренном п. 2.1.15. настоящего Договора.

2.2.4. Изменить (уменьшать) объем выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, либо Общим собранием Собственников, в размере невнесенных Собственниками платежей за данные виды работ и услуг.

2.2.5. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору, как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

2.2.6. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав Собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей компании сведений о местонахождении Собственника и/или Пользователя помещения, Управляющая компания имеет право вскрыть помещение пользователя в присутствии правоохранительных органов, представителей Совета многоквартирного дома, соседей или иных уполномоченных Общим собранием Собственников лиц с обязательным составлением акта.

2.2.7. Принимать участие на Общих собраниях Собственников Помещений Многоквартирного дома в качестве приглашенных лиц.

2.2.8. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для выполнения работ предусмотренных настоящим Договором, в помещениях, являющихся Общим имуществом Собственников Многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей компанией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

2.2.9. В случае отсутствия на момент вступления в силу настоящего Договора помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственники предоставляют право Управляющей компании оборудовать соответствующие помещения в Многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей компанией законных прав и интересов Собственников Многоквартирного дома.

2.2.10. Оказывать Собственникам прочие услуги, не относящиеся к предмету настоящего Договора, на основании отдельно заключенных с ними договоров.

2.2.11. Осуществлять допуск в помещения общего пользования, чердачные и подвальные помещения Многоквартирного дома сотрудников и специалистов организаций, осуществляющих монтаж/демонтаж и обслуживание оборудования, связанного с предоставлением Собственникам теле-коммуникационных, интернет-провайдерских и иных услуг, с правом монтажа третьими лицами соответствующего оборудования.

2.2.12. В порядке, определенном в соответствующих соглашениях с ресурсоснабжающими организациями, проводить работы по ограничению и/или прекращению предоставления коммунальных услуг при неоплате (не полной оплате) Собственниками помещений Многоквартирного дома коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям.

2.2.13. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам коммунальных ресурсов в случаях:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях (по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение), при возникновении стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

- проведения ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме и иных случаях, при условии наличия соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией.

2.2.14. Предъявлять требования Собственникам по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Собственников (Пользователей) Управляющей компании.

2.2.15. В случае отсутствия решения Общего собрания Собственников об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и прочие услуги, применять по отношению к Собственникам размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, установленный органом местного самоуправления для аналогичной степени благоустроенности многоквартирного дома, а при недостаточности данного размера - рассчитанный Управляющей компанией, исходя из фактических затрат Управляющей компании и объемов выполняемых (оказываемых) работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.16. В порядке, определенном действующим законодательством РФ и при наличии соответствующих соглашений (договоров) с ресурсоснабжающими предприятиями, проводить проверку работы установленных индивидуальных (квартирных) приборов учета и сохранности пломб.

2.2.17. Осуществлять расчеты с Собственником за электроснабжение, водоснабжение/канализование, и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:

- при нарушении Собственником пломб на индивидуальных приборах учета;
- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.

2.2.18. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление), для собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательством.

2.2.19. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих в квартире граждан.

2.2.20. Поручать выполнение своих обязательств по настоящему Договору третьим лицам, в том числе, для осуществления операций по начислению и приему платежей, ведению регистрационного учета граждан, взыскания задолженности и проведения иных мероприятий, связанных с обработкой персональных данных пользователей Помещений в Многоквартирном доме, с правом таких организаций напрямую взаимодействовать с Собственниками и пользователями Помещений по порученным делам. При этом ответственность за выполнение обязательств по Договору перед Собственниками несет Управляющая компания.

2.2.21. Управляющая компания вправе согласовывать, выдавать технические условия и рекомендации на проведение работ третьими лицами по размещению и установке на общем имуществе многоквартирного дома антенн, кондиционеров, сетей, конструкций, кабелей и иного оборудования на основании заключения соответствующих договоров в интересах использования такого имущества Собственниками и Пользователями Помещений при условии соблюдения сохранности и надлежащего состояния Общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.22. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, законами субъекта РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями (Приложение №1) Правила предоставления коммунальных услуг, Правила содержания Общего имущества Многоквартирного дома, утверждаемые Правительством РФ, Правила проживания и внутреннего распорядка в Многоквартирном доме, утвержденные общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних помещениях (квартирах) и домах, соблюдать и выполнять решения общих собраний Собственников Помещений Многоквартирного дома.

2.3.2. Передать Управляющей организации функции по управлению Многоквартирным домом в частности: полномочия по представлению интересов Собственника по заключению от своего имени и за счет Собственника договоров на поставку коммунальных услуг и участию в расчетах по заключенным за счет Собственника договорам.

2.3.3. Нести расходы по жилищно – коммунальному обслуживанию Помещения Собственника, содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также нести прочие расходы, предусмотренные настоящим Договором и/или решениями общих собраний Собственников.

2.3.4. При просрочке платежей, уплачивать Управляющей организации пеню в размере, установленном законодательством, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты, что не освобождает Собственника от уплаты причитающихся платежей.

2.3.5. Оплачивать услуги по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, а также услуг отопления независимо от факта проживания, а другие коммунальные услуги оплачивать, исходя из фактического количества проживающих.

2.3.6. Зарегистрировать установку индивидуальных приборов учета в Управляющей компании. Производить установку индивидуальных приборов учета без соответствующего согласования с Управляющей компанией допускается с обязательным последующим предоставлением в Управляющую компанию: паспорта, сертификата соответствия и акта ввода приборов в эксплуатацию (в случае, если такие приборы учета были установлены ранее момента заключения настоящего Договора).

Регистрация установки индивидуального прибора учета осуществляется по заявлению Собственника, путем его опломбирования сотрудником Управляющей компании. Стоимость опломбировки не входит в цену содержания и ремонта помещения установленного в соответствии с настоящим Договором и оплачивается Собственником (Пользователем) отдельно.

2.3.7. Осуществлять за счет собственных средств содержание, ремонт, обслуживание и своевременную поверку (один раз в три года) индивидуальных приборов учета электроснабжения, водоснабжения/водоотведения, нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

2.3.8. В противном случае расчет за водоснабжение/водоотведения, и отопление производится на основании норм потребления для помещений необорудованных приборами учета и ставок, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

2.3.9. В случае отсутствия либо неработоспособности индивидуальных (квартирных) приборов учета, извещать Управляющую компанию не позднее 10-ти рабочих дней с даты, произошедших изменений для корректировки размера платы за жилищно-коммунальные услуги, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан.

О временно проживающих в жилом помещении гражданах Собственник должен уведомить Управляющую компанию путем направления ей соответствующего заявления в срок не позднее десяти рабочих дней с момента прибытия таких потребителей. В заявлении указывается фамилия, имя и отчество заявителя, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, даты начала и окончания их проживания в жилом помещении. Потребитель считается временно проживающим в жилом помещении в течение периода, продолжительность которого установлена в указанном в настоящем пункте заявлении или в «Акте установления количества граждан, фактически постоянно проживающих и (или) временно проживающих в жилом помещении». Определение платы за коммунальные услуги за указанных Пользователей может производиться на основании составленного Управляющей компанией такого акта, подписанного не менее чем двумя собственниками помещений в Многоквартирном доме, либо Собственником, и уполномоченным представителем Управляющей компании.

2.3.10. При неиспользовании Помещений в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственников при их отсутствии более 48 часов.

2.3.11. В случае отчуждения собственности произвести погашение имеющейся задолженности за услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, а также осуществить предоплату за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

При неисполнении Собственником условий настоящего пункта Договора, Управляющая компания имеет право отказать Собственнику в выдаче документов и справок, необходимых для осуществления сделки по отчуждению Помещения.

2.3.12. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей компании не позднее 26-го числа текущего месяца. В случае не предоставления указанной информации свыше трех месяцев, Собственник обязан предоставить доступ в Квартиру сотрудникам Управляющей организации для снятия показаний приборов учета.

2.3.13. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить Управляющей компании плату за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги на общедомовые нужды и прочие услуги.

2.3.14. Компенсировать Управляющей организации расходы, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного общему имуществу Многоквартирного дома на основании Расчета Управляющей организации в срок не более 20-ти дней с момента предоставления Расчета.

2.3.15. Своевременно представлять Управляющей организации информацию о смене Собственника, сдаче в аренду и совершении каких-либо сделок с помещением Собственника; представлять документы о регистрации по месту жительства, документы, подтверждающие право на льготы, документы о начислении субсидий, об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом жилом помещении, не позднее 5-ти рабочих дней со дня произошедших изменений, в том случае если приборы учета в жилом помещении не поверены надлежащим образом.

2.3.16. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание Собственников Помещений в Многоквартирном доме, обязуется письменно уведомить Управляющую организацию о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

2.3.17. Предоставлять персональные данные для использования паспортного учета, начисления квартплаты и иных не противоречащих закону целей.

2.3.18. В целях предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций заранее извещать Управляющую организацию о своем временном отсутствии по месту жительства с предоставлением информации о месте фактического пребывания, номере контактного телефона и электронной почты.

2.3.19. Собственник уполномочивает Управляющую организацию использовать средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на

своим расчетном счете и направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением коммунальных услуг, в том числе на возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу, актов вандализма, штрафных санкций и т.д.

2.3.20. Соблюдать следующие требования:

- 1) использовать Помещения по его целевому назначению;
- 2) не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливая регулировочную и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей), без письменного согласования с Управляющей организацией;
- 3) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 4) нести эксплуатационную ответственность за обеспечение надлежащего технического состояния внутриквартирных приборов учета потребления энергии;
- 5) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплату без согласования с Управляющей организацией;
- 6) не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения (горячее водоснабжение помещений в Многоквартирном доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все Помещения по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка);
- 7) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 8) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- 9) не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- 10) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- 11) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- 12) соблюдать чистоту в помещениях Общего пользования;
- 13) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- 14) соблюдать тишину в период времени с 22.00 до 08.00 часов и 13.00 до 15.00 и в выходные дни.
- 15) шумные ремонтные работы производить по будням с 9.00 до 19.00, с 10.00 до 19.00 по субботам, не производить работы в воскресенье и праздничные дни. Соблюдать утвержденный график шумовых работ, о сроках и порядке проведения шумных ремонтных работ, информировать Управляющую организацию с целью оповещения собственников;
- 16) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;
- 17) для выброса мусора использовать контейнеры, установленные на контейнерной площадке;
- 18) не размещать объявления и вывески на фасадах Многоквартирного дома без согласования с органами местного самоуправления.
- 19) предъявлять Управляющей организации копии документов, удостоверяющих права на Помещения;
- 20) выгуливать собак обязательно в намордниках, убирать их отходы на территории комплекса;
- 21) любые структурные или иные изменения внешнего облика Многоквартирного дома (установка антенн, кондиционеров и пр.) согласовывать с Управляющей организацией;
- 22) соблюдать технические условия, выданные Управляющей организацией;
- 23) исполнять устные замечания и письменные предписания Управляющей организацией;
- 24) соблюдать правила пользования лифтами, установленные Управляющей организацией;

2.3.21. При проведении ремонта Помещений, самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора либо оплатить соответствующие расходы Управляющей организации в согласованном размере.

2.3.22. Во время проведения ремонтных работ в Помещениях, осуществлять складирование строительного мусора внутри Помещений (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда).

2.3.23. В случае несоблюдения требований п. 2.3.21. и/или 2.3.22. оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, складированного в местах общего пользования на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компанией счета.

2.3.24. Нести ответственность за ущерб, нанесенный Общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате привлечения Собственниками (Пользователями Помещений) сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственников и/или Управляющей компании.

2.3.25. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

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

2.3.27. Оказывать содействие Управляющей компании при исполнении ею обязательств по настоящему Договору.

2.3.28. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Получать информацию о размерах начисленных им платежей за содержание и текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные услуги на Общедомовые нужды и прочие услуги, а также любую другую информацию, затрагивающую их права и охраняемые законом интересы.

2.4.4. Требовать от Управляющей компании выполнения предусмотренных настоящим Договором обязательств.

2.4.5. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором.

2.4.6. 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.

2.4.7. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

2.4.9. Поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору данного Помещения или иному представителю Собственника в случае сдачи его в аренду и т.д.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

3.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества;
- стоимостью коммунальных ресурсов;
- стоимостью дополнительных услуг.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Постановлением Администрации г. о. Ивантеевка Московской области в порядке, установленном федеральным законодательством.

3.5. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт Общего имущества ежегодно устанавливается общим собранием Собственников Помещений на основе предложения Управляющей организации.

Ежемесячный размер платы за содержание и ремонт Общего имущества рассчитывается произведением площади Помещения, определяемого на основании документа, удостоверяющего право собственности на Помещение, на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. Помещения.

В случае, если Собственники на своем Общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за Содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома (платы за жилое помещение), то размер такой платы устанавливается равным ставке оплаты за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома (платы за жилое помещение), утверждаемой Администрацией г. о. Ивантеевка Московской области для домов аналогичной степени благоустройства, до момента принятия иного решения Общим собранием Собственников Помещений Многоквартирного дома.

В случае изменения тарифов на услуги специализированных организаций (организаций, осуществляющих обслуживание лифтов, вывоз мусора и т.д.), Управляющая организация имеет право на соответствующее изменение своих тарифов. Об увеличении тарифов Управляющая организация информирует Собственников посредством размещения информации о тарифах на информационных досках не менее, чем за 10 дней до соответствующего увеличения.

Размер платы за прочие услуги (содержание систем пожарной сигнализации, пожаротушения, дымоудаления, охраны Многоквартирного дома и/или придомовой территории, консьержное обслуживание, содержание индивидуального теплового пункта, обслуживание домофонов и систем контроля доступа) и иные услуги, плата за которые не предусмотрена нормативным актом, утвержденным органом местного самоуправления, устанавливается решением Общего собрания Собственников, а при отсутствии такого решения – исходя из фактических затрат и расходов Управляющей компании.

3.6. Плата за управление Многоквартирного дома, содержание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.7. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

3.8. Сумма начисленных по настоящему Договору пеней указывается в отдельном платежном документе.

3.9. Неиспользование Помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

3.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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

3.12. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника.

Решение принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти.

Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

3.13. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

3.14. Собственник уполномочивает Управляющую организацию использовать средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением коммунальных услуг, в том числе на возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу, актов вандализма, штрафных санкций и т.д.

3.15. В случае необходимости Управляющая организация имеет право перераспределять денежные средства, полученные от Собственников на одни цели, по другим статьям расходов, направленные на предоставление Собственнику коммунальных услуг.

3.16. При возникновении задолженности по оплате коммунальных услуг, поступающие Управляющей организации от Собственника денежные средства подлежат зачету в счет погашения задолженности Собственника перед Управляющей организацией в порядке очередности возникновения задолженности (независимо от периода, указанного в квитанции, платежном поручении, расчетной книжке, пр.). При этом расчет за водоснабжение/канализование и электропотребление производится по тарифам, действующим на момент оплаты.

3.17. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Собственника, с учетом положений настоящего Договора, Собственник обязуется обеспечить оплату коммунальных услуг, предоставленных до даты расторжения настоящего Договора. Неоплата соответствующих платежей в течение 30 (Тридцати) календарных дней до даты расторжения Договора является основанием для взыскания Управляющей организацией задолженности в судебном порядке.

3.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

#### **4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

4.1. Контроль за деятельностью Управляющей организацией в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником Помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в случаях, предусмотренных законодательством, - уполномоченными организациями.

4.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 15 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодически оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодически оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участие в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 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 настоящим разделом Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решения по фактам выявленных нарушений и реагированию Управляющей организации 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.

4.3. В случае нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях.

4.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее, чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

4.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников).

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) в пределах средств, поступающих в качестве оплаты за Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и иных платежей, определенных общим собранием Собственников Помещений Многоквартирного дома, с момента вступления настоящего Договора в силу.

5.3. Управляющая компания не несет ответственность по обязательствам Собственников (Пользователей) Помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт Общего имущества, а также за коммунальные ресурсы (коммунальные услуги).

5.4. Собственники при неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

5.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание Общего имущества в Многоквартирном доме и (или) ремонт Общего имущества Многоквартирного дома.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации Общего имущества Многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома.

5.7. Управляющая компания не несет ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб Общему имуществу, а также имуществу Собственников и/или третьих лиц, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и Пользователей Помещений Собственников;
- использованием Собственниками Общего имущества или Помещений не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- технического брака Общего имущества Многоквартирного дома при строительстве Многоквартирного дома, в т.ч. санитарно-технического и инженерного оборудования.

5.8. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние Общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

5.9. Управляющая компания не несет ответственности по строительным недоделкам в Многоквартирном доме, за исключением недоделок, обязанность по устранению которых возложена на Управляющую компанию законом или на основании гражданско-правовых сделок с третьими лицами. Управляющая компания не несет ответственности по строительным недоделкам в Помещениях, переданных застройщиком по актам Собственникам, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

5.10. Управляющая организация не несет материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органов самоуправления о введении графика ограничений подачи газа и воды или отключения отопления ранее установленного срока.

5.11. Управляющая организация не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам Собственника, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию, а также по искам, связанным с деятельностью Собственника.

В случае неисполнения обязательств Собственника по оплате коммунальных услуг более 3-х месяцев, в результате которого между Управляющей организацией и Поставщиками коммунальных услуг образуется задолженность, предоставление коммунальных услуг приостанавливается в отношении должника.

В случае не исполнения двадцатью и более процентами Собственников, проживающих по общим стоякам водоснабжения (ХВС и ГВС) обязательств по оплате водоснабжения/канализования, в результате которого между Управляющей организацией и Поставщиками коммунальных услуг образуется задолженность, Управляющей организация оставляет за собой право ограничивать подачу воды по этим стоякам до момента полного погашения Собственниками задолженности.

5.12. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственника, если он возник в результате: использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением технических норм и правил; не исполнением собственниками своих обязательств по договорам; аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

5.13. В случае истечения нормативного срока эксплуатации Общего имущества, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

5.14. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания обязана уплатить Собственникам неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счета, указанные Собственниками. По желанию Собственников неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.15. В случае задержки оплаты Собственниками начислений за содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги на Общедомовые нужды и иные платежи, Собственники оплачивают пени в размере одной трехсотой, действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день задержки, начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактического расчета включительно.

## 6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельствах, которые наступили после подписания настоящего Договора и непосредственно повлияли на его исполнение. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в частности: стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, принятия органами власти и управления актов нормативного/ненормативного характера, делающих невозможным исполнение или надлежащее исполнение Сторонами своих обязательств, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон. О наступлении обстоятельства непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на их наступление, в срок не более одного месяца извещает другую Сторону. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трех месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации и организаций, с которыми Управляющая организация заключила договоры от своего имени и за счет Собственника, покрываются Собственниками дополнительно на основании письменного Расчета Управляющей организации в течение 10 дней с момента предъявления Расчета.

7.2. Правонарушения, не установленные настоящим Договором, регулируются соответствующими статьями ГК РФ, ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативными актами, регулирующими настоящие отношения.

7.3. При заключении договоров от своего имени и за счет Собственника, Управляющая организация заключает договоры в интересах всех Собственников Многоквартирного дома в целом, с которыми заключены договоры. Стороной в договорах, заключенных от имени Управляющей организации и за счет Собственников, является Управляющая организация, действующая на основании договоров с Собственниками в целом.

7.4. Заключение данного Договора предполагает, что между собственниками Квартиры (в случае, если их несколько) на момент заключения Договора достигнута договоренность об определении порядка пользования жилым помещением. Собственник, выступающий от имени других собственников, в этом случае, считается уполномоченным собственником перед Управляющей организацией.

7.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

7.6. Подписав данный Договор, Собственник даёт согласие на обработку своих персональных данных в автоматизированных информационных системах персональных данных Управляющей организации и иных юридических лиц, обеспечивающих: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, блокирование, уничтожение, а также на передачу такой информации третьим лицам и получение такой информации и документов от третьих лиц, осуществляющих обработку персональных данных при сотрудничестве с Управляющей организацией, если данная необходимость будет возникать.

7.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, а другой – у Собственника.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Настоящий договор заключается путем направления Собственнику экземпляра Договора. В случае не предоставления Управляющей организации подписанного экземпляра Договора, либо письменного аргументированного отказа от подписания в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения, Договор считается заключенным, если Собственник начал пользоваться водой, электричеством или иными услугами, предоставляемыми на основании настоящего Договора, договора оферты, размещенного на сайте УК.

8.2. Настоящий Договор заключен сроком на три года и вступает в силу со дня подписания Сторонами. Действие настоящего Договора считается продленным на такой же период, если за месяц до его расторжения ни одна из Сторон не уведомит другую об его расторжении. Аналогичный порядок пролонгации Договора используется неограниченное количество раз.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.3.1. По инициативе Собственника в случае:

- отчуждения, ранее находящегося в его собственности Помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с Помещением и приложением соответствующего документа;

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

8.3.2. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позднее чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

8.3.3. По соглашению сторон.

8.3.4. В судебном порядке.

8.3.5. В случае смерти Собственника – со дня смерти.

8.3.6. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.3.7. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.3.8. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.4. Обязательным условием для расторжения настоящего договора является отсутствие и/или погашение существующей задолженности Собственника (собственников) перед Управляющей организацией за оказанные коммунальные услуги, предоставленные в рамках действия настоящего Договора до даты окончания срока действия либо расторжения настоящего Договора.

8.5. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования взаимоотношений.

8.6. В случае, если возникающие разногласия и споры не будут разрешены Сторонами в процессе переговоров и согласований, спор рассматривается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.7. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

## 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Управляющая организация:

ООО УК «Атриум»

Адрес местонахождения: 141282, Московская область, г.

Ивантеевка, ул. Новая Слобода, д. 1, пом. 39

ОГРН 1145038004770

ИНН 5038106598

КПП 503801001

р/сч. 40702810140000010290 в ПАО СБЕРБАНК, г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

### Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Т.Ф. Щербина/

Подпись

М.П.

### Собственник:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

Зарегистрирован по адресу:

\_\_\_\_\_

Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Подпись

Получил: «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021г.

## ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

### 1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила определяют порядок пользования Квартирой в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская обл., г. Ивантеевка, ул. Новая Слобода, д. 1.

1.2. Квартира предназначена для проживания граждан. Размещение в Квартире промышленного производства не допускается.

1.3. Пользование Квартирой осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в ней граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ, а также в соответствии с настоящими Правилами.

### 2. Пользование Квартирой в Многоквартирном доме Собственником и проживающими совместно с ним членами его семьи

2.1. Собственник Квартиры в Многоквартирном доме (далее – «Собственник») пользуется Квартирой по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2. В качестве пользователя Квартирой Собственник пользуется также Общим имуществом в Многоквартирном доме.

2.3. В качестве пользователя Квартирой Собственник обязан:

2.3.1. Использовать Квартиру по её целевому назначению. Поддерживать Квартиру в надлежащем состоянии;

2.3.2. Соблюдать права и законные интересы соседей.

2.3.3. Соблюдать установленные действующим законодательством РФ правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила. Соблюдать и поддерживать противопожарный режим. Не снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Не производить изменения объемно – планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к пожарным кранам, другим средствам пожарной безопасности, или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты. Не устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир. В случае обнаружения пожара Собственник должен сообщить о нем незамедлительно в пожарную охрану, принять возможные меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара. Не использовать лифт при эвакуации во время пожара. Не парковать автомобиль на газонах и дворовых детских площадках.

2.3.4. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в помещениях Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования и кабинах лифта.

2.3.5. Соблюдать установленные Законодательством нормы и правила содержания домашних животных. Не содержать на лестничных клетках, в общих коридорах, на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Не допускать выгула домашних животных на придомовой территории. При содержании домашних животных Собственник несет полную гражданско-правовую ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне Квартиры.

2.3.6. Во время проведения ремонтных работ в Квартире, осуществлять складирование строительного мусора в Квартире (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда). Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в Квартире. Представлять Управляющей организации квитанции об оплате за вывоз строительного мусора. В противном случае оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организацией счета.

2.3.7. Производить мероприятия по переустройству Квартиры (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим законодательством РФ только после письменного согласования с администрацией г. о. Ивантеевка М. О. и Управляющей организацией.

2.3.8. Предоставить Управляющей организации в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству Квартиры Собственника для оформления письменного согласования с Управляющей организацией не позднее чем за 15 дней до начала процедуры оформления документов и производства работ.

2.3.9. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству Квартиры.

2.3.10. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей).

2.3.11. Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения (горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка).

2.3.12. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в

Квартире (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

- 2.3.13. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей организацией (установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).
- 2.3.14. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования с Управляющей организацией.
- 2.3.15. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с Управляющей организацией.
- 2.3.16. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести, вызванные данными мероприятиями, дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.
- 2.3.17. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в Квартире, путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в Квартире, самостоятельно, силами Управляющей организации или сторонних организаций.
- 2.3.18. Своевременно информировать Управляющую организацию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в Квартире и в местах общего пользования в Многоквартирном доме. При необходимости предоставлять соответствующую заявку в Управляющую организацию или в круглосуточной диспетчерской службе Управляющей организации: круглосуточно по телефону, который размещен на доске объявлений в офисе Управляющей организации.
- 2.3.19. В случае длительного отсутствия Собственника в Квартире, самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, а также сообщать Управляющей организации контактные телефоны, по которым можно связаться с Собственником или его доверенным лицом в случае возникновения аварийной ситуации в Квартире.
- 2.3.20. При возникновении аварийной ситуации в Квартире самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения.
- 2.3.21. Допускать в Квартиру представителей Управляющей организации, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей, возникших в процессе эксплуатации Квартиры и общего имущества многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, приборов учета и контроля.
- 2.3.22. Соблюдать правила регистрации граждан по месту пребывания и месту жительства и предоставлять информацию в Управляющую организацию обо всех временно проживающих, в том числе и о рабочих в квартире, в соответствии с правилами миграционного учета, производящих ремонтные работы.
- 2.3.23. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.
- 2.4. Члены семьи Собственника имеют равные с ним права пользования Квартирой.
- 2.5. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования Квартирой.

### 3. Ответственность за несоблюдение Правил пользования Квартирой

3.1. Нарушение Собственником положений 2.3.8. настоящих Правил влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием такого неисполнения.

3.2. В случае невыполнения Собственником обязательств, обозначенных в пунктах 2.3.3., 2.3.14., 2.3.15., 2.3.21. Настоящих Правил Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в Квартире и Многоквартирном доме.

3.3. В случае нарушения Собственником Правил регистрационного учета и выявления факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за пользование коммунальными услугами Управляющей организации после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

3.4. В случае порчи или повреждения Общего имущества, а также имущества других собственников, имущества Управляющей организации или третьих лиц в результате не добросовестного исполнения Собственником требований настоящего Правил, разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя оборудования индивидуального пользования в Квартире; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся и/или проходящих транзитом через Квартиру, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен Собственником, Собственник возмещает убытки в добровольном или судебном порядке.

3.5. Собственник несет ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству Квартиры.

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/Т.Ф. Щербина/

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

**АКТ  
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования  
между Управляющей компанией и Собственником**

Настоящий акт составлен между ООО УК «Атриум», в лице генерального директора Щербиной Т. Ф., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и

*( ФИО гражданина, представителя юридического лица)*

именуемым в дальнейшем "Собственник" о нижеследующем:

1. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником представлены в таблице.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим внутридомовым инженерным коммуникациям, устройствам, оборудованию и запорной арматуре, расположенным на общих внутридомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении Собственника и/или проходящих транзитом через помещение Собственника.

3. Собственником и Управляющей организацией достигнуто соглашение о том, что границы эксплуатационной ответственности устанавливаются согласно нижеприведенной таблице в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

№ п/п	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	
	Управляющая организация	Собственник
1	Система горячего и холодного водоснабжения	
	Стояки горячего и холодного водоснабжения, ответвления от стояков до первого резьбового соединения.	От первого резьбового соединения на ответвлениях от стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счетчики воды и другое сантехоборудование.
2	Система отопления	
	Стояки внутридомовой системы отопления	Отключающие устройства на ответвлениях от стояка, отопительные приборы и трубопроводы.
3	Система водоотведения	
	Внутридомовая системы канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками общего канализационного стояка.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка.
4	Система электроснабжения	
	От внешней границы инженерной сети до выходных клемм автоматического выключателя перед индивидуальным прибором учета электроэнергии в этажном щите	От наконечников кабеля, отходящего от автоматического выключателя к прибору учета электроэнергии и далее к квартирному электрощиту.
5	Система вентиляции	
	Вентиляционные короба до входа в квартиру	Внутриквартирная разводка до стояка
6	Телевидение	
	Трасса до абонентского сплиттера	Внутриквартирная разводка до стояка
7	Система пожарной сигнализации	
	Кабельный шлейф до наружной стены квартиры	Кабельный шлейф от наружной стены квартиры, пожарные датчики, пожарный извещатель.

4. Собственник несет ответственность за целостность гидроизоляции в санузле и ванной комнате.

5. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.

6. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых Собственником за эксплуатационные услуги.

7. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей организации к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, но находящимся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещения Собственника, что приводит к невозможности исполнения Управляющей организацией обязательств по эксплуатации, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственность за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также ответственность за устранение последствий аварий возлагается на Собственника.

8. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на общих внутридомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и/или проходящих транзитом через помещения Собственника, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/Т.Ф. Щербина/

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

### ПЕРЕЧЕНЬ

#### оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома

#### 1. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества Многоквартирного дома.

##### 1.1. Санитарное содержание придомовой территории, входных групп, лестничных клеток и технических помещений

Влажная уборка полов, дверей входной группы и окон 1 этажа	1 раз в день
Влажная уборка лифтовых кабин	1 раз в день
Влажная уборка полов, дверей входной группы и лестничных маршей с 1 по 16 эт.	2 раза в неделю
Мытье окон дверей на лестничных маршах	1 раз в месяц
Влажная протирка ограждений перил	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, плафонов, подоконников, обметание пыли с потолков	2 раза в год
Уборка технических помещений (ИТП, эл.щитовая, ВНС)	2 раза в год
Промывка въездного пандуса в паркинг	1 раз в месяц
Сдвигка и подметание снега	по мере необходимости
Подметание свежесвыпавшего снега	ежедневно
Удаление наледи, ликвидация скользкости (посыпка придомовой территории противогололедными реагентами)	по мере необходимости
Очистка урн от мусора	ежедневно
Очистка кровли на входном тамбуре от снега, наледи	по мере необходимости
Очистка стилобата от свежесвыпавшего снега	ежедневно
Подметание придомовой территории в дни без осадков	ежедневно
Подметание придомовой территории в дни обильных осадков	1 раз в 2 дня
Уборка мусора с газонов	ежедневно
Очистка урн от мусора	ежедневно
Мытье урн	1 раз в месяц
Стрижка газонов	по мере необходимости
Полив газонов	по мере необходимости
Стрижка, подрезка, побелка деревьев и кустарников	1 раз за сезон
Очистка кровли на входном тамбуре от мусора, грязи, листьев	1 раз в месяц
Уборка подземной автостоянки	1 раз в неделю
Влажная уборка подземной автостоянки	по мере необходимости
Уборка стилобата (мытьё, подметание)	Мытьё- по мере необходимости, подметание-ежедневно

##### 1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета.

Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания	
На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленному в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации); уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Ежемесячный контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Контроль сроков испытания и проверок контрольно-измерительных приборов	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Ведение учета показания общедомовых коммерческих счетчиков учета воды	В соответствии с планом годового технического обслуживания

Выполнение работ по устранению мелких неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Проведение работ по подготовке системы отопления к отопительному сезону	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Гидравлические испытания системы отопления, промывка системы отопления	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Механическая очистка оборудования ИТП	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Ежесменное проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов, проведение профилактических работ	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Ежемесячный осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Ежемесячное проведение прочисток канализационных выпусков	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Проведение планово-предупредительного ремонта общего имущества Многоквартирного дома	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Контроль сроков метрологических испытаний и проверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молниезащиты	В соответствии с планом годового технического обслуживания
Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета	В соответствии с планом годового технического обслуживания

### 1.3. Организация сбора и вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО)

По Договору на оказание услуг по обращению с ТКО региональный оператор обеспечивает транспортировку и захоронение	По графику
---	------------

### 1.4. Обеспечение контроля

Консьерж с функциями диспетчерской службы	Круглосуточно
Аварийное обслуживание сантехниками и электриками	Круглосуточно

## 2. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества

<b>2.1. Фундаменты</b>	
Контроль за состоянием видимых частей фундамента дома, составление плана мероприятий и проведения работ по восстановлению фундамента в местах повреждений	По мере необходимости
Контроль за состоянием гидроизоляции фундамента, системы водоотведения и восстановление их работоспособности при обнаружении дефектов	По мере необходимости
<b>2.2. Стены и фасады</b>	
Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада	По мере необходимости
Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление	По мере необходимости
<b>2.3. Крыши</b>	
Проверять кровлю «крышу» на отсутствие протечек, контролировать состояние водоотводящих устройств, выходов на крышу	По мере необходимости
При обнаружении дефектов – планировать и проводить восстановительные и ремонтные работы	По мере необходимости
Проверять крышу на наличие мусора, грязи, снега, сосулек и наледи; при их обнаружении – проводить очистку	По мере необходимости
Контролировать состояние перекрытий и проверять их на отсутствие трещин и коррозии, следить за состоянием их гидроизоляции, звукоизоляции, утеплителя	По мере необходимости
<b>2.4. Оконные и дверные заполнения МОП</b>	
Контролировать состояние окон и дверей в МОП	По мере необходимости
Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров	По мере необходимости
<b>2.5. Лестницы, крыльцо над входом в подъезд.</b>	
Выявление дефектов и повреждений ступеней и площадок	По мере необходимости
Укрепление металлических перил	По мере необходимости
При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	По мере необходимости
<b>2.6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации МОП</b>	
Проверять исправность и проводить техническое обслуживание общедомовых приборов учета (ОДПУ), систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), отопления (трубопроводов), измерительных комплексов, тепловых пунктов	В соответствии с графиком ППР
Проводить гидравлические испытания, промывку системы отопления, прочистку ливневой канализации, ликвидировать засоры, удалять воздух из системы отопления	В межотопительный период
Планировать и проводить ремонт, устраняя дефекты, в том числе заменять неисправные контрольно-измерительные приборы, восстанавливать герметичность трубопроводов, проводить техническое обслуживание всех внутредомовых инженерных систем	В соответствии с графиком ППР
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения	Ежедневно
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание	В соответствии с графиком ППР

насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.), автоматических регуляторов, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов)	
<b>2.7. Система электроснабжения</b>	
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, теплового пункта, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	В соответствии с графиком ППП
Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	По мере необходимости
Обеспечение сохранности общедомового прибора учета электрической энергии	

**3. Услуги по управлению Многоквартирным домом**

Вести и хранить техническую документацию на МКД	В течение года
Своевременно заключать договоры на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД со сторонними и ресурсоснабжающими организациями, контроль за их исполнением	В течение года
Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также предложений о проведении капитального ремонта, по результатам проведенных осмотров общего имущества МКД, и доводить их до сведения собственников помещений в порядке, установленном жилищным законодательством РФ	В течение года
Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, организовывать работу по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ	В течение года
Организовывать работу аварийно-диспетчерской службы для приема и исполнения заявок от собственников МКД	В течение года
Подготовка бюджета по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД для утверждения на общем собрании собственников	Ежегодно
Предоставлять собственникам помещений, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с законодательством РФ	По графику, установленному для проведения ремонтных работ
Прием граждан (собственников, пользователей помещений) по вопросам предоставления жилищно-коммунальных услуг, причинения ущерба имуществу собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц, рассмотрение устных жалоб	По графику, в часы приема
Осуществление письменных уведомлений собственников помещений по вопросам управления Многоквартирного дома	В сроки, установленные законодательством
Организация и проведение общих собраний собственников помещений	В сроки, установленные законодательством
Принятие, рассмотрение письменных жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или не качественном предоставлении услуг, работ, иных обращений и направлении заявителю извещения о результатах их рассмотрения	В соответствии с действующим законодательством
Обеспечение взаимодействия с государственными органами контроля, надзора, органами местного самоуправления по вопросам содержания Многоквартирного дома	В соответствии с действующим законодательством
Подготовка отчетов о финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, представление их собственникам	В соответствии с действующим законодательством
Оказание иных услуг и осуществление иной деятельности по управлению Многоквартирным домом	По мере необходимости, в сроки, установленные законодательством.

**4. Иные услуги и работы**

Обеспечение инженерной службы инструментом и оборудованием	В течение года
Содержание МПЗ (материально-производственных запасов) на техническое обслуживание и ремонт инженерных сетей, оборудования и общих помещений	В течение года
Содержание аварийного МПЗ на ремонт инженерных сетей, оборудования и общих помещений	В течение года
МПЗ спецодежда для инженерной службы	В течение года
Ежегодная аттестация инженерного персонала	В течение года
Иные работы (услуги) и мероприятия	В течение года

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/Т.Ф. Щербина/

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

**Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1	Почтовый адрес многоквартирного дома	141282, Московская область, г. Ивантеевка, ул. Новая Слобода, д. 1
2	Кадастровый номер многоквартирного дома	50:43:0000000:2038
3	Серия, тип постройки	индивидуальный, жилой дом с встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой
4	Год постройки	2012
5	Степень износа по данным государственного технического учета	
6	Степень фактического износа	
7	Год последнего капитального ремонта	
8	Количество этажей	16
9	Подземный этаж	есть
10	Количество квартир	133
11	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	14
12	Количество машиномест	33
13	Общая площадь автостоянки (входят проезды и площадь машиномест)	1050,37 куб. м
14	Общая площадь кровли (инверсионная тех.этаж)	861,1
15	Строительный объем здания, включая подземную часть	70 185,9 куб. м
16	Площадь:	
	а) здания	16651,5 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь за исключением лоджий, балконов, веранд и террас)	кв. м
	в) жилых помещений (общая площадь с учетом лоджий, балконов, веранд и террас)	9106,0 кв. м
	г) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2148,4 кв. м
	д) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: ВНС, ИТП, электрощитовые, тех.помещения, вент.камеры и т.п.)	223,1 кв. м
17	Количество лестниц в жилой части	2 шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1529,0 кв. м
19	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технический этаж, подземный этаж)	кв. м
20	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (землеотвод на период строительства)	2721,00 кв. м
21	Кадастровый номер земельного участка	50:43:0030303:29

**II. Техническое состояние многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3	4
1	Фундамент	монолитные, монолитная ж/б плита	удовлетворительное
2	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпич	удовлетворительное
3	Перекрытия	монолитные железобетонные	удовлетворительное
4	Кровля	инверсионная, плоская	удовлетворительное
5	Фасад	из фиброцементных плит	удовлетворительное
6	Полы	а) на этажах -плитка б) на лестницах – плитка в) в других помещениях - стяжка	удовлетворительное
7	Проемы оконные	Пластик	удовлетворительное

8	Проемы дверные	филенчатые двери, пластик	удовлетворительное
9	Отделка стен	а) на этажах – штукатурка, окраска б) на лестницах- штукатурка, окраска в) в других помещениях - штукатурка	удовлетворительное
10	Отделка потолков	жилые этажи, лестничные клетки, марши, тех.помещения -окраска	удовлетворительное
11	Вид и наличие коммуникаций	Центральное	
12	Наличие	а) водоснабжение б) электроснабжение в) водоотведение г) горячее водоснабжение д) лифты (грузопассажирский и пассажирский) е) пожарная сигнализация (система дымоудаления) ж) мусоропровод з) вентиляция и) ВНС к) ИТП л) электрощитовая м) слаботочные сети (ТВ, интернет, телефонизация)	удовлетворительное
13	Входная группа	Есть	удовлетворительное
	крыльца	1 шт.	удовлетворительное
14	Подземная автостоянка	33 машиноместа	удовлетворительное

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/Т.Ф. Щербина/

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