

ДОГОВОР № ____
управления многоквартирным домом

г.Балашиха, мкр. Железнодорожный

« ____ » _____ 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Квартал-2005 Железнодорожный Сервис», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице генерального директора Титовой Нины Евгеньевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
действующий/ая на основании выписки из ЕГРН № _____,
от « ____ » _____ 202__ г., являющаяся собственником жилого помещения расположенного по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон Железнодорожный, улица _____, дом № ____, кв.№ ____, общей площадью _____ кв.м. с другой стороны, в дальнейшем именуемый **«Собственник»** заключили договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее, распоряжающееся или пользующееся, жилым/нежилым помещением и (или) являющееся потребителем жилищных, коммунальных и иных работ и услуг.

Управляющая организация – юридическое лицо, уполномоченное собственниками осуществлять функции управления многоквартирным домом.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством (МКД).

Нежилое помещение – помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Квартира – признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Общее имущество – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир /нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. В том числе к общему имуществу многоквартирного дома относятся:

- фундамент дома;
- подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;

- крыльцо подъездов с козырьками;
 - стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
 - внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды;
 - входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок, балконные площадки на лестничных площадках;
 - коридоры, проходы с дверями и перегородками;
 - система вентиляции помещений дома;
 - разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
 - вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
 - заземляющие устройства;
 - электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования;
 - придомовая территория с элементами благоустройства в границах, определенных органом местного самоуправления, отвечающая требованиям санитарно-эпидемиологических норм и правил.
- при наличии:
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг, элементы их монтажа;
 - тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание (при их наличии);
 - лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;
 - индивидуальный тепловой пункт (ИТП);
 - автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
 - пожарные лестницы;

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. **Собственник** поручает **Управляющей организации** совершать самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций комплекс юридических и фактических действий (работ/услуг) по обеспечению надлежащего содержания и ремонта Общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

- техническое обслуживание (содержание) общего имущества;
- контроль за техническим состоянием общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров;
- поддержание в исправности и работоспособности, наладка и регулирование инженерных систем и измерительных приборов;
- планово-предупредительные ремонты общего имущества;
- подготовка дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
- санитарное содержание дома и придомовых территорий;
- круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы;

2.2. **Управляющая организация** выполняет поручение **Собственника** самостоятельно или путем заключения от своего имени и за счет **Собственника** договоров с третьими лицами.

2.3. Технические и эксплуатационные характеристики многоквартирного дома определены техническим паспортом многоквартирного дома, выданным организациями технического учета.

2.4. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств (оборудования) и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между **Управляющей организацией** и **Собственником**, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

3. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

3.1. Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение надлежащей эксплуатации, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома, мест общего пользования и придомовой территории.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Общие обязанности сторон:**

4.1.1. Обеспечить содержание многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4.2. **Обязанности Управляющей организации:**

4.2.1. Обеспечивать содержание общего имущества МКД в соответствии с требованиями действующих Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда с учетом нормативов его износа и фактически полученных средств от **Собственника**.

4.2.2. Выполнять свои обязательства по содержанию и текущему ремонту имущества только в рамках тех средств, которые перечислены **Собственниками** на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2.3. Самостоятельно или путем привлечения платежных агентов производить начисление и выставление счетов (квитанций) **Собственнику** за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на основании размера платы, утвержденной в установленном порядке органами местного самоуправления.

4.2.4. Вести хозяйственно-финансовую деятельность от имени **Собственника, в том числе:**

4.2.4.1. Представлять интересы **Собственника** в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, в том числе по вопросам, связанным с осуществлением содержания текущего ремонта общего имущества собственников, а также в территориальных органах Ростехнадзора, в т.ч. регистрировать опасные производственные объекты, являющиеся общим имуществом **Собственников** в Государственном реестре опасных производственных объектов.

4.2.5. Своевременно информировать **Собственника** об изменении тарифов за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома, а также об изменениях в порядке расчетов, об изменении законодательства, об изменении банковских реквизитов, места нахождения управляющей организации на информационных стендах МКД и на сайте Управляющей организации.

4.2.6. Выполнять функции по управлению многоквартирным домом.

4.2.7. Вести соответствующую техническую документацию на многоквартирный дом, полученную на основании Акта приема-передачи от предыдущей организации, осуществлявшей управление данным МКД или, в случае непосредственного управления от собственника, ответственного за ведение и хранение указанной документации, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции, обеспечивать учет договоров на управление, прочих хозяйственных договоров.

4.2.8. Оказывать **Собственнику** на возмездной основе другие дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту Помещения **Собственника**, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, и др., не противоречащие уставной деятельности **Управляющей организации** и действующему законодательству. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются **Собственником** дополнительно согласно договорной цены.

4.2.9. От оплаты услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества, отопление при временном отсутствии по месту регистрации **Собственник** не освобождается согласно действующего законодательства (ст.39 ЖК РФ, п.11 ст. 155 ЖК РФ, ст.210 ГК РФ).

4.2.10. Осуществлять мероприятия по обязательному страхованию имущества (входящего в перечень имущества, подлежащего обязательному страхованию), страхование гражданской ответственности организаций, эксплуатирующих опасные производственные объекты.

4.2.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках работ и услуг, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

Телефон круглосуточной аварийно — диспетчерской службы: 8(495) 522-38-18, 8(965)139-67-43

4.2.12. В случае использования **Собственником** занимаемого помещения, не принадлежащего **Собственнику** и мест общего пользования не по назначению, а также нарушения прав и интересов соседей, **Управляющая организация** вправе через 7 дней после предупреждения **Собственника** обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных действующим законодательством (в частности, ст.293 ГК РФ).

4.3. Обязанности Собственника:

4.3.1. Соблюдать требования настоящего Договора, Правила пользования жилыми помещениями, содержания МКД, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №4)

4.3.2. Передать **Управляющей организации** функции по управлению многоквартирным домом в частности: полномочия по представлению интересов **Собственника** по заключению от своего имени и за счет средств **Собственника** договоров с третьими лицами.

4.3.3. Нести расходы по содержанию и текущему ремонту МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также нести прочие расходы, предусмотренные настоящим Договором и/или решениями общих собраний собственников.

4.3.4. Письменно, не позднее 5-ти рабочих дней с момента произошедших изменений уведомить **Управляющую организацию** о сдаче в наем/аренду помещения по договору найма/аренды и (или) о количестве лиц, проживающих/пользующихся, но не зарегистрированных в помещении **Собственника**.

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

4.3.6. Оплачивать услуги по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, а также услуги отопление независимо от факта проживания в соответствии с действующим законодательством.

4.3.7. Компенсировать **Управляющей организации** расходы, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома, на основании Расчета **Управляющей организации** в срок не менее 20-ти дней с момента предоставления Расчета.

4.3.8. Своевременно представлять **Управляющей организации** информацию о смене **Собственника** и совершении каких-либо сделок с помещением **Собственника**; о количестве фактических потребителей в

Помещения; представлять документы о регистрации по месту жительства, документы об осуществляемом виде деятельности касаясь нежилых помещений.

4.3.9. Допускать представителей **Управляющей организации** (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое/не жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, выполнения необходимых ремонтных работ — по мере необходимости, а для ликвидации аварий — в любое время.

4.3.10. Содержать жилое помещение и находящееся в нем оборудование в полной исправности, производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения и относящегося к нему инженерного оборудования с соблюдением "Правил пользования жилыми помещениями" (Приложение №4, к настоящему Договору), "Правил предоставления коммунальных услуг", «Правил и норм технической эксплуатации» правил пожарной безопасности и требований техники безопасности при пользовании жильем и коммунальными услугами.

4.3.11. Использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан.

4.3.12. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования:

соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией: содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники; не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры; не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты; не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы; не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру; не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети; немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации; оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок; оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки; для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки; при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

4.3.13. Не производить самовольное подключение электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (10 кВт), без письменного разрешения **Управляющей организации**.

4.3.14. Не производить самовольную замену и установку дополнительных секций приборов отопления;

4.3.15. При обнаружении неисправностей инженерно-технического оборудования в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в соответствующую аварийную службу.

4.3.16. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудования балконов, лоджий, систем вентиляции, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения, предусмотренного действующим законодательством; В случае выполнения самовольной перепланировки/переустройства в жилом помещении. Собственник несет ответственность и за свой счет возмещает причиненный ущерб управляющей организации и третьим лицам (жителям дома).

4.3.17. Своевременно извещать **Управляющую организацию** о выявленных неисправностях, а также допускать в дневное время (при авариях - в ночное время) в занимаемую квартиру работников **Управляющей организации** и аварийной службы для осмотра технического состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий, снятия контрольных показаний счетчиков.

Управляющая организация гарантирует обеспечение контроля за деятельностью персонала, имеющего доступ в жилые помещения.

4.3.18. **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.

4.3.19. **Собственники** самостоятельно несут ответственность за принятые на общем собрании собственников МКД решения.

4.3.20. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством, в частности, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.

4.4. Управляющая организация имеет право:

4.4.1. Осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома; самостоятельно выполнять эти работы либо с привлечением третьих лиц (подрядных организаций); производить реконструкцию, расширение, техническое

перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности, на основании протоколов общего собрания собственников помещений.

4.4.2. Требовать от **Собственника** своевременного внесения платы за оказываемые услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.3. С момента заключения настоящего договора и на основании решения общего собрания Собственников, Управляющая организация полномочна принимать решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном жилом доме, в том числе о заключении договоров на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений, определенных управляющей организацией, на установку (размещение) и эксплуатацию рекламных конструкций, информационных вывесок и иных объектов размещения, а также договоров по использованию земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

4.4.4. Проводить выбор подрядных, в т.ч. специализированных организаций для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними, в интересах **Собственника** договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно.

4.4.5. Осуществлять контроль за содержанием и использованием жилого помещения **Собственником** и членами его семьи и принимать установленные законодательством меры в случаях нарушения **Собственником** и членами его семьи взятых на себя обязательств по использованию жилого помещения и оплате за содержание и ремонт.

4.4.6. Вносить изменения в расшифровку оплаты за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников согласно фактически произведенным расходами, но не превышая тариф, утвержденный в установленном порядке.

Определение (расчета) стоимости платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома может индексироваться при наличии соответствующих оснований (изменения тарифа, изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей) в установленном законом порядке.

4.4.7. Определять размер расходов собственников жилых/нежилых помещений на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых на содержание общего имущества многоквартирного дома - исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета по тарифам, установленным органом государственной власти субъектов РФ.

4.4.8. **Управляющая организация** вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней в случае проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в остальных случаях через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя а именно:

- выявления самовольного подключения **Собственников** (потребителя) к внутридомовым инженерным системам;
- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных и муниципальных органов;
- использования **Собственником** бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- в случае задолженности **Собственника** более двух месяцев;
- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает **Собственник**, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

4.4.9. В случае неисполнения **Собственником** в течение более двух месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере, установленном законодательством, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки включая фактический день оплаты.

4.4.10. При нарушении **Собственником** обязанности по уведомлению **Управляющей организации** о количестве проживающих/пользующихся, но не зарегистрированных в помещении лиц, и невнесения платы за пользование ЖКУ, **Управляющая организация** после соответствующей проверки, составления Акта и предупреждения **Собственника** вправе доначислить за пользование ЖКУ незарегистрированных граждан, а также в судебном порядке взыскать с собственника образовавшуюся в связи с этим задолженность и понесенные убытки.

4.4.11. Представлять интересы **Собственника** на стороне истца по искам, связанным с использованием переданного в управление многоквартирного дома, и по спорам, связанным с оказанием услуг третьими лицами.

4.4.12. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.4.13. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату **Собственника** с выбранной в соответствии с решением общего собрания собственников помещений страховой организацией.

4.4.14. **Управляющая организация** вправе страховать общую гражданскую ответственность перед третьими лицами непосредственно связанную с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома. При этом управляющей организации предоставляется право самостоятельно выбирать страховую компанию и заключать

договоры страхования гражданской ответственности.

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

4.4.16. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении **Собственника** в присутствии и при участии представителей правоохранительных органов, МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

4.4.17. В случае образовавшейся экономии денежных средств, по решению совета МКД использовать данную экономию на содержание многоквартирного дома.

4.5. **Собственник имеет право:**

4.5.1. Предъявлять **Управляющей организации** требования по выполнению настоящего Договора.

4.5.2. Получать от **Управляющей организации** официальные справки, предоставление которых входит в обязанности **Управляющей организации** в сроки, установленные действующим законодательством.

4.5.3. Осуществлять контроль за выполнением **Управляющей организацией** обязательств по настоящему договору через **Совет многоквартирного дома**, избранного на общем собрании собственников многоквартирного дома.

4.5.4. Зарегистрировать по месту жительства в установленном порядке в Квартире своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц.

4.5.5. Поручить вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данной квартиры в случае сдачи ее в наем/аренду.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников МКД предоставленные **Управляющей организацией** от своего имени и за счет **Собственника** и возмещаемые **Собственником**, определяется на основании размера платы, утвержденного в установленном порядке органами местного самоуправления по следующей статье:

- **содержание и текущий ремонт МКД** - предусматривает покрытие необходимых затрат по благоустройству и обеспечению санитарного состояния многоквартирного дома, в т.ч. уборке мест общего пользования, придомовой территории, содержанию мест общего пользования, электроснабжению, в том числе электроснабжения и на общедомовые нужды, теплоснабжению мест общего пользования, дезинфекции и дератизации, озеленению и др.; а также ремонту конструктивных элементов дома; профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту иных объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома в границах обособленного земельного участка, переданного в общую долевую собственность, внутридомового инженерного оборудования в т.ч. лифтов, водоотводящих устройств, систем водоснабжения (ГВС и ХВС), в том числе водоснабжения на общедомовые нужды, вентиляции и др. инженерного оборудования; по объединенной диспетчерской службе; по прочим общеэксплуатационным мероприятиям, в т.ч. обязательному страхованию имущества являющегося объектами повышенной опасности, услугам/работам по управлению эксплуатацией многоквартирного дома; и др. затрат, связанных с организацией эксплуатации многоквартирного дома;

- **накопление средств на капитальный ремонт МКД** – в соответствии с действующим законодательством: ЖК РФ (глава 15. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования), а также Федеральный Закон от 28.12.2013г. №417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и в отдельные законодательные акты РФ».

5.2. Оплата за содержание и текущий ремонт производится **Собственником** ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

5.3. Расчетный период для оплаты устанавливается в один календарный месяц.

5.4. Установление и изменение тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников определяется на основании размера платы, утвержденной в установленном порядке органом местного самоуправления. Тарифы являются обязательными для Сторон и дополнительного согласования не требуют.

5.5. Не использование жилого/нежилого помещения собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников (п.11 ст.155 ЖК РФ).

5.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет **Собственника** на основании действующего законодательства: ЖК РФ (глава 15. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования), Федеральный Закон от 28.12.2013г. №417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и в отдельные законодательные акты РФ».

В случае изменения законодательства об оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, оплата капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае несвоевременного и (или) неполного исполнения **Собственником** обязательств, оговоренных в п.4.3.3. Договора, **Собственник** обязан уплатить **Управляющей организации** пени в размере и в

порядке, установленными ч. 14 п. 155 Жилищного Кодекса РФ, а **Управляющая организация** вправе взыскать плату за выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников МКД и осуществленные расходы в судебном порядке.

6.2. Собственник несет ответственность за нарушение Правил пользования жилым помещением и условий настоящего Договора, в рамках действующего законодательства РФ.

6.3. **Собственник** не вправе требовать изменения размера платы, если 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.

6.4. **Управляющая организация** не несет ответственности за убытки, причиненные **Собственнику**, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) **Управляющей организации**, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений **Управляющей организации**, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось) несмотря на представление **Управляющей организацией** собственникам помещений в Многоквартирном доме информации о состоянии общего имущества.

6.5. **Управляющая организация** не несет ответственности за нарушение своих обязанностей по настоящему договору и ухудшение качества выполняемых работ в случае задержки финансирования этих работ.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. 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 обстоятельств, 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/не нормативного характера, делающих невозможным исполнение или надлежащее исполнение сторонами своих обязательств, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон. О наступлении обстоятельств 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.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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.

8.2. Правонарушения, не установленные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством, в том числе статьями ГК РФ, ЖК РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных 6 мая 2011г. Постановлением Правительства Российской Федерации №354, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативными актами.

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

8.4. **Управляющая организация** не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, за исключением недоделок, обязанность по устранению которых возложена на **Управляющую организацию** Договором управления с застройщиком. **Управляющая организация** не несет ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам либо иным способом **Собственнику**, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

8.5. При заключении договоров от своего имени и за счет **Собственника** **Управляющая организация** заключает договоры в интересах всех **Собственников** многоквартирного дома в целом. Стороной в договорах, заключенных от имени **Управляющей организацией** и за счет **Собственников**, является **Управляющая организация**, действующая на основании договоров с **Собственниками** в целом.

8.6. Заключение данного Договора предполагает, что между собственниками Помещения (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**. **Управляющая организация** при этом, не вправе реально выделять указанную долю путем начисления платежей на каждого собственника, исходя из его доли.

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

8.8. Согласно п. 2 ст. 160 ГК РФ Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей ("факсимиле") лиц, уполномоченных на заключение Договора, изменений и дополнений к Договору, с помощью средств механического или иного копирования либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.

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

8.10. Подписанием настоящего договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи и иные данные) Управляющей организацией в целях исполнения настоящего Договора и на срок действия настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152 «О персональных данных».

8.11. В случае расторжения настоящего Договора (смены собственника помещения) Управляющая организация со своей стороны прекращает обработку и уничтожает все персональные данные бывшего собственника помещения по истечении трех летнего срока исковой давности.

8.12. В случае изменения законодательства, Стороны при исполнении данного Договора руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Настоящий Договор заключается путем опубликования договора оферты. В случае отказа/уклонения от подписания Договора, Договор считается заключенным, если **Собственник** начал пользоваться жилищно-коммунальными услугами, предоставляемыми на основании настоящего договора, то есть, посредством конклюдентных действий.

9.2. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу со дня подписания сторонами. Действие настоящего Договора считается продленным на следующий период на тех же условиях.

9.3. В связи со спецификой работы по обслуживанию и управлению многоквартирного дома одностороннее расторжение данного Договора по решению **Собственника** не допускается.

Расторжение данного Договора возможно только в случае соответствующего решения **Управляющей организации**, либо не менее 51% собственников помещений Жилого дома

9.4. **Управляющая организация** вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы **Собственника** по Договору не обеспечивает рентабельную работу **Управляющей организацией** или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями договора и действующим законодательством и **Управляющей организацией** было направлено письменное предложение каждому **Собственнику** помещений в многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

9.5. Действие настоящего Договора распространяется на отношения, возникшие с момента приобретения **Собственником** жилого/нежилого помещения.

Момент возникновения у **Собственника** обязанности по оплате определяется датой подписания Акта приема-передачи жилого помещения, или иного документа о передаче (ст. 556 ГК РФ).

9.6. Обязательным условием для расторжения настоящего Договора является отсутствие и/или погашение существующей задолженности **Собственника** перед **Управляющей организацией** за оказанные работы по содержанию и текущему ремонту, предусмотренные настоящим договором.

9.7. Согласно ст. 32 ГПК РФ, рассмотрение споров по настоящему Договору разрешается в суде, по месту нахождения недвижимого имущества.

9.8. Споры по настоящему договору между **Управляющей организацией** (третьими лицами, привлеченными **Управляющей организацией**) и **Собственником** рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством.

9.9. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся на основании действующего законодательства и/или на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома и не требуют дополнительного согласования сторон.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО «Квартал-2005 Железнодорожный Сервис»
143980, Московская область,
г.Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Новая, д.38
тел/факс: (495)522-38-62
ИНН 50121079442, КПП 501201001
р/с 40702810340000122894
Сбербанк России ПАО г.Москва
к/с 301018104000000000225
БИК 044525225

Управляющая организация
Генеральный директор

(подпись) **Н.Е. Титова**
М.П.

Собственник:
Собственник: Ф.И.О. _____
Зарегистрирован: _____

Паспорт: Серия _____ № _____
Выдан: кем, _____
когда _____

Телефон: _____
Эл.почта: _____

Собственник

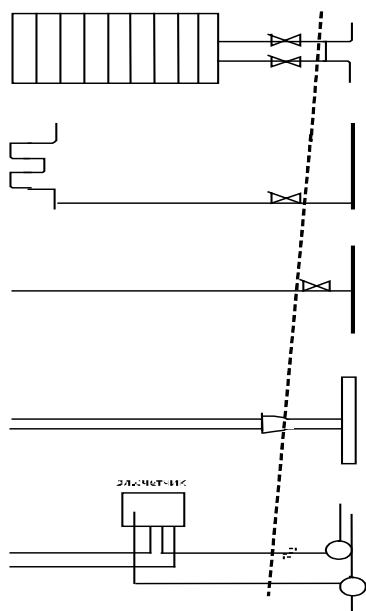
(подпись) / _____

АКТ
разграничения границ эксплуатационной ответственности между
Собственником и Управляющей организацией

Настоящий акт составлен между **ООО «Квартал-2005 Железнодорожный Сервис»**, в лице Генерального директора Титовой Нины Евгеньевны, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и **Собственником** с другой стороны о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией и Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое/нежилое помещение **Собственника**.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организацией**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей организации**, ответственность за ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника** **.
7. Лестницы (ступеньки), пандусы, предназначенные для входа в нежилые помещения, не являющиеся общим имуществом, содержатся и обслуживаются (ремонт, уборка) за счет средств **Собственника** нежилого помещения.

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно, после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.



Отопление

до первого вентили перед радиатором отопления в помещении **Собственника**, при отсутствии вентилей радиатор отопления в зоне ответственности УК

Полотенцесушитель

до первых вентилей на отводе от стояка ГВС в помещении **Собственника**, при отсутствии вентилей радиатор отопления в зоне ответственности УК

ХВС, ГВС

после первого вентили на отводе от стояка ХВС, ГВС в помещении **Собственника** при отсутствии вентилей радиатор отопления в зоне ответственности УК

Канализация (водоотведение)

до первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении **Собственника**

Электрическая сеть

После первого отключающего устройства (автомата) зона ответственности **Собственника**

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
Генеральный директор

СОБСТВЕННИК:

Н.Е. Титова

(подпись)

М.П.

(подпись)

**Правила проживания
Собственников помещений находящихся на обслуживании
ООО «Квартал-2005 Железнодорожный Сервис»**

Настоящие правила разработаны на основании: Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003г. № 170, Законом Московской области от 04.05.2016 №37/2016-ОЗ «Кодекс Московской области об административных правонарушениях», а также других актов и норм действующего законодательства Российской Федерации.

В тексте данных Правил под «обязанностями собственника помещений» принимаются правила, обязательные к выполнению, как собственником любого помещения, так и арендатором данного помещения, а также членами семьи собственника, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными.

Собственник помещений обязуется выполнять настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов здания, балконов, проездов, прилегающей территории.

Правила пользования общим имуществом

1. Собственникам помещений не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.
2. Запрещается производить в помещениях или элементах общего пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего пользования.
3. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных телевизионных антенн на кровле дома.
4. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других частях элементов общего пользования. При проведении ремонта в квартирах собственник обязан собрать и вывезти весь строительный мусор своими силами и за свой счет.
5. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического и прочего оборудования производится за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение.
6. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные материалы.
7. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек вокруг элементов общего пользования или внутри них.
8. Запрещается устанавливать кондиционеры без установки централизованного слива ,во избежание намокания наружных стен зданий , а также во избежание попадания воды из кондиционера на проходящих людей.(В качестве дренажной трубы использовать трубу, выполненную из прочного поливинилхлорида с номинальным диаметром 25А , внутренний диаметр 25мм.)

Правила проживания и соблюдение общественного порядка

1. Собственник помещения не должен производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Все собственники должны регулировать громкость телевизоров, музыкальных инструментов и других производящих звуки устройств. Собственники не должны пользоваться или допускать пользование такими устройствами в будние

дни: с 21.00 до 8.00 часов, в выходные и праздничные дни: с 22.00 до 10.00 часов, с 19.00 до 9.00 часов в будние дни и по субботам, круглосуточно в воскресенье проведение переустройства, перепланировки и ремонтных работ, с 13.00 до 15.00 часов ежедневно, согласно Закона Московской области от 07.03.2014г. №16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»

Правила содержания домашних животных

1. Не допускается содержание, разведение в помещениях или элементах общего пользования домашнего скота, птицы. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках, хомяки/морские свинки в клетках).
2. Домашних животных можно выгуливать без поводков в строго отведенных для этого местах, на остальной территории животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечить уверенный контроль над ним. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории элементов общего пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты.
3. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными и освобождают Управляющую организацию, других собственников помещений от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашних животных.

Стоянка машин и складирование

1. В соответствии с нормами пожарной безопасности и СанПин № 2.2.1/2.1.1.1200-03 не разрешается стоянка транспортных средств менее 10 метров от стен дома .
2. Не разрешается стоянка транспортных средств в местах расположения площадок под мусорные контейнеры.

Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования

3. На придомовой территории не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных ТС (транспортных средств). Ремонт, обслуживание и мойка ТС не допускается, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.
4. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, запрещается. Управляющая компания не несет ответственности перед владельцем ТС за любое повреждение, утрату, которые могут при этом произойти.

Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, повреждения или расходы, возникшие в результате несанкционированно припаркованных ТС.

Общие правила безопасности.

1. Окна и двери на балкон/лоджию должны быть закрыты в отсутствие жильцов .
2. Следует закрывать за собой окна на балконах/лоджиях, во избежание разбития окон порывом ветра.
3. В зимний период необходимо производить очистку подоконников окон, козырьков, лоджий, балконов, во избежание обледенения выступающих частей, что может привести к падению осколков льда и как следствие к травмированию проходящих внизу людей.

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование	Периодичность выполнения работ
1.	Санитарное содержание общего имущества дома	
1.1	Санитарное содержание мест общего пользования дома	
	включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность
	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования	5 раз в неделю
	Санитарное содержание лестничных клеток:	
	- влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних этажей	5 раз в неделю
	- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	1 раза в неделю
	Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, трубы и двери мусорных камер, стен кабин лифта	1 раз в неделю
	Влажное подметание перед загрузочным клапанами мусоропровода	1 раз в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
	Влажная протирка подоконников, перил, чердачных лестниц	1 раз в 3 месяца
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках	1 раз в месяц
	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода	2 раза в год
	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
	Дератизация и дезинсекция	Периодичность в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290
2.3	Санитарное содержание придомовой территории	
3.1	Содержание в зимний период включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность
	Подметание свежеснеженного снега	1 раз в день
	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	по мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
	Удаление наледи	по мере необходимости.
	Обработка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня
	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
	Очистка снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	по мере необходимости
3.2	Содержание в летний период	
	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	6 раз в неделю
	Уборка мусора с газонов	2 раза в неделю
	Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
	Влажная уборка урн	1 раз в месяц
	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
	Стрижка газонов	2 раза за сезон
	Стрижка подрезка и побелка деревьев и кустарников.	1 раз за сезон
	Полив газонов	по мере необходимости
3.	Содержание мусоропроводов	
	включает следующий перечень работ, услуг: содержание, влажная уборка стволов мусоропроводов и мусорных камер, прочистка засоров, дезинфекция, дератизация и дезинсекция мусоропроводов и пр.	периодичность в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170
4.	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и	

	конструктивных элементов дома включает следующий перечень работ и услуг:
	1. Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома и осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. 2. Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации; 3. При проведении технических осмотров мест общего пользования: - устранение незначительных неисправностей в системах: водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения; - устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств; - прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек; - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов; - осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах. 4. При подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период: - укрепление водосточных труб, колен и воронок; - консервация системы отопления; - ремонт оборудования детских площадок; - ремонт просевших отмосток; 5. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период: - замена разбитых стекол окон и балконных дверей; - утепление чердачных перекрытий; - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях; - ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления; - утепление и прочистка дымовентиляционных каналов; - замена разбитых стекол и дверей вспомогательных помещений. 6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 1 часа после получения заявки диспетчером. 7. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ: - устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника; - наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры; - аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии.
5.	Техническое обслуживание лифтов в соответствии с ПУБЛ (при ежедневной круглосуточной эксплуатации лифтов)

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования Квартирой/Комнатой в многоквартирном доме.
2. Квартира предназначена для проживания граждан. Размещение в Квартире/Комнате промышленного производства не допускается.
3. Пользование Квартирой/Комнатой осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в ней граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

II. Пользование Квартирой/Комнатой в многоквартирном доме Собственником (Нанимателем) и проживающими совместно с ним членами его семьи

4. Собственник (Наниматель) Квартиры/Комнаты в многоквартирном доме (далее – «**Собственник**») пользуется Квартирой/Комнатой по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.
5. В качестве пользователя Квартирой/Комнатой **Собственник** пользуется также Общим имуществом в Жилом доме.
6. В качестве пользователя Квартирой/Комнатой **Собственник** обязан:
 - 6.1. Использовать Квартиру/Комнату по его целевому назначению. Поддерживать Квартиру/Комнату в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ней.
 - 6.2. Соблюдать права и законные интересы соседей.
 - 6.3. Соблюдать установленные действующим законодательством 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. Не загромождать ниши для коммуникаций, шкафы кранов внутреннего противопожарного водопровода, подход к электрощитам. Не устраивать в общих поэтажных коридорах и на путях эвакуации кладовые. **Собственник** обязан за свой счет привести системы противопожарной защиты дома (противодымная защита, средства пожарной автоматики, системы противопожарного водоснабжения в работоспособное состояние).
 - 6.4. 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 помещении **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.
 - 6.5. 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 детских площадках придомовой территории. При содержании домашних животных **Собственник** несет полную гражданско-правовую ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне Квартиры/Комнаты.
 - 6.6. Во время проведения ремонтных работ в Квартире/Комнате, осуществлять складирование строительного мусора в Квартире/Комнате (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/Комнате. 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.

6.7. Производить мероприятия по переустройству Квартиры/Комнаты (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим Законодательством только после письменного согласования с **Управляющей организацией**.

6.8. 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/Комнаты **Собственника** для оформления письменного согласования с **Управляющей организацией** не позднее чем за 15 дней до начала процедуры оформления документов и производства работ.

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

6.10. 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).

6.11. 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).

6.12. 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/Комнате (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).

6.13. 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).

6.14. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с **Управляющей организацией**.

6.15. Не устанавливать телевизионные и иные прямо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с **Управляющей организацией**.

6.16. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести, вызванные данными мероприятиями, дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

6.17. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в Квартире/Комнате путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в Квартире/Комнате, самостоятельно, силами **Управляющей организации** или сторонних организаций.

6.18. Своевременно информировать **Управляющую организацию** о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в Квартире/Комнате и в местах общего пользования в многоквартирном доме. При необходимости размещать соответствующую заявку в **Управляющей организации** или в **круглосуточной диспетчерской службе Управляющей организации по телефонам: 8 (495) 522-38-18, 8 (965) 139-67-43**

6.19. В случае длительного отсутствия **Собственника** в Квартире/Комнате, самостоятельно перекрывать вентиля 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/Комнате.

6.20. При возникновении аварийной ситуации в Квартире/Комнате самостоятельно перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения. Аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в Квартире/Комнате осуществляется согласно Приложения № 1 к вышеозначенному Договору.

6.21. Допускать в Квартиру/Комнату 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/Комнаты и общего имущества многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, приборов учета и контроля.

6.22. **Собственник** несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

7. Члены семьи **Собственника** имеют равные с ним права пользования Квартирой/Комнатой.

8. Дееспособные члены семьи **Собственника** несут солидарную с **Собственником** ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования Квартирой/Комнатой.

III. Ответственность за несоблюдение Правил пользования Квартирой/Комнатой

9. Нарушение **Собственником** положений 6.8. настоящих Правил влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием такого неисполнения.

10. В случае невыполнения **Собственником** обязательств, обозначенных в пунктах 6.3., 6.14., 6.15., 6.21. 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/Комнате и многоквартирном доме.

11. В случае нарушения **Собственником** Правил регистрационного учета и выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за пользование коммунальными услугами, **Управляющая организация** после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения **Собственника** вправе в судебном порядке

12. 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 настоящих Правил, повреждения, в том числе перепланировки/переустройства Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; оборудования индивидуального пользования в Квартире; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся и/или проходящих транзитом через Квартиру/Комнату, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен **Собственником**, **Собственник** возмещает убытки управляющей организации и /или третьим лицам в добровольном или судебном порядке.

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

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
Генеральный директор

СОБСТВЕННИК:

Н.Е. Титова
(подпись)

М.П.

(подпись)

М.П.