

обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля Собственника в праве общей собственности** – установленная доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество Собственников помещений Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов, которым обладает Собственник помещения на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности.

**Содержание и ремонт Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Многоквартирного дома, содержание помещений Многоквартирного дома и земельного участка, на котором он расположен, текущий, аварийный и капитальный ремонт общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, оказание иных услуг, предусмотренных договором с организацией, привлекаемой Управляющей организацией для осуществления эксплуатационно-технического обслуживания Многоквартирного дома.

**Лицевой счет** – счет, на котором фиксируются начисления Собственника за потребленные коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту помещения, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в качестве оплаты за услуги по эксплуатации, обслуживанию, ремонту помещения Собственника, потребленные им коммунальные услуги. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждой квартиры (каждого помещения) в Многоквартирном доме. При смене Собственника жилого помещения открывается новый лицевой счет.

**Инженерное оборудование** – расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

**Эксплуатационные услуги** – деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования помещений Многоквартирного дома по целевому назначению.

**Коммунальные услуги** – осуществление деятельности Управляющей организации по подаче Собственнику любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

**Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.

**Капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования).

**Аварийный ремонт общего имущества Многоквартирного дома** – неплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленным соответствующим актом.

**Норматив потребления коммунальных услуг** – месячный объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов Собственником и проживающими вместе с ним лицами, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных (квартирных) приборов учета.

## 1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание и выполнение Управляющей компанией комплекса услуг и работ, направленных на обслуживание Многоквартирного дома и Квартиры № 1 Собственника, расположенной в Многоквартирном доме на 5 этаже, общей площадью 48 кв.м., жилой площадью 30 кв.м. Управляющий комплекс услуг и работ Управляющей компании включает в себя: предоставле

Собственнику коммунальных услуг, эксплуатацию, содержание, текущий и аварийный ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей по управлению Многоквартирным домом.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома и помещения Собственника указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

## 2. Права и обязанности Управляющей компании.

### 2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

2.1.2. Обеспечить содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет Собственников помещений Многоквартирного дома.

Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и проживающим вместе с ним лицам в необходимых объемах, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу.

2.1.3. Производить Собственнику начисление, сбор, перерасчет платежей за содержание и ремонт помещений, потребленные Собственником и проживающими с ним лицами коммунальные и иные услуги.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в установленные действующим законодательством РФ и настоящим договором сроки, обеспечить Собственника информацией о телефоне диспетчерской службы.

2.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.

2.1.6. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения объявления на информационном стенде, оборудованном в каждом подъезде Многоквартирного дома.

2.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и возникших по Вине Управляющей компании провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном п. 4.7. настоящего Договора.

2.1.8. Предоставлять Собственнику квитанции для оплаты услуг Управляющей компании коммунальных платежей и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производилась оплата.

По требованию Собственника выставлять ему квитанции для предварительного внесения платы за содержание и ремонт помещения, и потребляемые коммунальные услуги с последующей корректировкой размера платы в случаях предусмотренных настоящим Договором.

2.1.9. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты представления платежных документов, на основании которых Собственнику надлежит вносить плату в новом размере. Информирование может производиться путем размещения письменного уведомления на информационном стенде Управляющей компании.

2.1.10. Принимать участие в установке в помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

2.1.11. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений Многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.12. Предоставлять отчет об управлении Многоквартирным домом за предыдущий год Собственникам помещений в порядке предусмотренном действующи законодательством.

2.1.13. В случае принятия, в порядке установленном п. 8 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ, Собственниками помещений Многоквартирного дома решения о непосредственном управлении Многоквартирным домом, либо заключении договора с иной управляющей организацией, либо принятия решения об образовании товарищества собственников жилья, или отказе от услуг Управляющей организации по договору, Управляющая компания

обязана не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия настоящего Договора управления Многоквартирным домом передать техническую документацию и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, или Товариществу собственников жилья, или уполномоченному представителю общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, указанному в решении общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома о выборе способа управления Многоквартирным домом.

2.1.1. Своевременно информировать Собственника об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Информирование может производиться путем размещения письменного уведомления на информационном стенде Управляющей компании.

## 2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору, соблюдения «Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и парковки транспорта на территории ЖК «Город Набережных», являющихся **Приложением № 4** к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей компанией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Квартире, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей компанией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Квартире общему имуществу Многоквартирного дома.

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

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

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

2.2.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику после его письменного предупреждения в случае:

а) неполной оплаты Собственником помещения коммунальных услуг  
Порядок приостановления или ограничения предоставления Управляющей компании коммунальных услуг Собственнику на основании настоящего подпункта Договора определен в п.5.9. настоящего Договора.

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

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

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

2.2.5. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей компании текущего, аварийного и капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, аварийного ремонта лифтов, инженерных сетей и коммуникаций. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в пользу Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

2.2.6. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей компанией по оплате услуг и работ по настоящему Договору, а также по оплате потребленных коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей компанией, и по иным основаниям.

2.2.7. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим Договором, в соответствии с отдельным договором и сметным расчетом стоимости таких услуг

2.2.8. Направлять Собственнику уведомления с требованием устранить выявленные Управляющей компанией нарушения условий настоящего Договора и/или «Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и парковки транспорта на территории ЖК «Город Набережных» (**Приложение № 4**).

2.2.10. Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения на протяжении всего срока производства работ.

2.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей компанией по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома. Требование Управляющей компания к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

2.2.12. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им помещение либо помещение, относящееся к общему имуществу Собственников Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом взыскать с Собственника возмещение всех расходов Управляющей компании в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей компании добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей компании, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах.

2.2.14. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;

2.2.15. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для доставки платежных документов Собственникам;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственникам;

2.2.16. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории Жилого комплекса «Город Набережных» (Приложение № 4 к настоящему Договору), составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире, совместно с лицами выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире.

2.1.17. Передать Собственнику «Сведения о потребительских, технических характеристиках и условиях эксплуатации Квартиры», содержащие технические характеристики жилого помещения, условия по эксплуатации жилого помещения, правила установки, способы и места монтажа инженерного, телекоммуникационного, климатического и иного оборудования. «Сведения о потребительских, технических характеристиках и условиях эксплуатации Квартиры» составлены на основании действующих нормативными документами РФ, регламентирующими качество строительства, а также требованиям технических и градостроительных регламентов.

2.1.18. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **3. Права и обязанности Собственника помещения**

#### **3.1. Собственник помещения обязан:**

3.1.1. Не препятствовать Управляющей компании в выполнении, необходимых для надлежащего оказания Собственнику услуг и работ, установленных настоящим Договором и исполнения обязательств по Договору.

3.1.2. С даты подписания акта приема-передачи или другого документа о приеме-передаче Помещения вносить плату за потребленные коммунальные услуги, содержание и ремонт помещения, текущий и капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также возмещать расходы Управляющей компании, необходимые для производства аварийного ремонта общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной доли участия Собственника в общих расходах Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.4. Выполнять при эксплуатации помещения следующие требования:

а) соблюдать «Правила проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории Жилого комплекса «Город Набережных», условия эксплуатации помещений жилого дома.

б) производить переустройство и (или) перепланировку помещения с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию переустройства (перепланировки) помещения с органом

местного самоуправления на основании принятого им решения, а также письменного согласования проекта переустройства (перепланировки) с Управляющей организацией и иными согласующими организациями, согласование которых необходимо в соответствии с действующим законодательством РФ;

в) не производить самовольно перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

г) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

д) допускать в согласованные зоны Квартиры должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, для профилактического осмотра инженерного оборудования, снятия показаний с приборов учета.

е) использовать лифты с учетом требований правил эксплуатации. Не использовать лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;

ж) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией;

з) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

и) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

к) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям, принадлежащим другим Собственникам и общему имуществу Многоквартирного дома;

л) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение на основании предписания уполномоченного государственного (муниципального органа) или решения суда;

м) не загрязнять/загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего пользования Многоквартирного дома;

н) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

о) не производить без письменного согласования с Управляющей компанией и другими согласующими органами в установленном действующим законодательством РФ порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем, антенн спутникового телевидения и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик здания.

п) в случае, если жилое помещение (квартира, таунхаус и иное жилое помещение) принято от Застройщика Собственником без внутренней отделки помещения, то Собственник обязан оплатить Управляющей компании стоимость вывоза строительного мусора в размере 4200 (Четыре тысячи двести) рублей за один контейнер и расчета 1-а комнатная квартира – 1 контейнер, 2-х комнатная квартира – 2 контейнера, 3-х комнатная квартира – 3 контейнера, 4-х комнатная квартира – 4 контейнера, таунхаус – 4 контейнера.

3.1.5. При проведении в помещении ремонтных работ в помещении за собственный счет своевременно осуществлять вынос строительного мусора в контейнеры, установленные на специальных площадках. В случае захламления мест общего пользования или хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая компания вправе вывезти строительный мусор с последующим включением в стоимость технического обслуживания помещения Собственника стоимость вывоза и утилизации строительного мусора, при этом Собственник обязуется оплатить стоимость вывоза и утилизации строительного мусора в сроки, согласованные в условиях настоящего Договора

3.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.7. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций установленного в помещении оборудования, для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, работников аварийных служб - в любое время.

3.1.8. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей компании.

3.1.9. Предоставлять сведения Управляющей компании в течение 3 (Трёх) календарных дней с да

наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении договоров найма (аренды) помещения, по которым обязанность оплаты услуг Управляющей организации возлагается Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора помещения с уведомлением о данных нанимателя/арендатора (наименование и реквизиты организации, заключившей договор аренды помещения);

- о смене нанимателя или арендатора помещения;

- об изменении количества граждан, проживающих в квартире, включая временно проживающих.

3.1.10. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.11. При отчуждении помещения третьему лицу уведомить нового собственника помещения о необходимости в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности на помещение предоставить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации перехода права собственности на помещение.

3.1.12. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета до 25 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.13. В течение 5 (Пяти) банковских дней с момента заключения настоящего Договора и выставления соответствующего счета Управляющей компании оплатить сметную стоимость коммунальных и сопутствующих услуг Управляющей компании за 3 (Три) месяца. выставления соответствующего счета обслуживающей организации (управляющей компании).

### **3.2. Собственник имеет право:**

3.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. За собственный счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние экспертные организации. Привлекаемая Собственником для контроля экспертная организация должна иметь соответствующие лицензии и быть наделена соответствующими полномочиями.

3.2.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества Собственников Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами возникшими по вине Управляющей компании и превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 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».

3.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, возникшими по вине Управляющей компании, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.2.5. Требовать от Управляющей компании возмещения документально подтвержденных убытков причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компании по её вине её обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления собственников помещений отчета о выполнении настоящего Договора в порядке предусмотренном действующим законодательством.

3.2.7. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

## **4. Цена договора. Размер платы за содержание и ремонт помещения, потребленные Собственником коммунальные услуги. Порядок внесения платы.**

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт помещения включая плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, а также платы за потребленные Собственником и проживающими с ним лицами коммунальные услуги, которая подлежит внесению в пользу Управляющей компании с момента подписания Собственником передаточного акта или другого документа приемке-передаче помещения входящего в состав многоквартирного дома.

4.2. Расчетный период для оплаты по договору устанавливается равным календарному месяцу, при неполном месяце оказания и выполнении комплекса услуг и работ расчетный период исчисляется соразмерно количеству дней оказания и выполнения комплекса услуг и работ. 4.3. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома устанавливается соразмерно Доле Собственника в праве общей собственности и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, на основании тарифов Управляющей компании, а в случаях, предусмотренных законодательством, – на основании тарифов, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации, муниципальными органами и иными полномочными органами.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объемов потребленных Собственником коммунальных услуг на основании показаний приборов учета в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора

4.5. Плата за коммунальные услуги, услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту помещения и общего имущества Собственников Многоквартирного дома вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с единым платежным документом, направленным Управляющей компанией Собственнику.

Форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей компанией. В случае, если Собственник не получил платежное поручение на оплату коммунальные услуги, услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту помещения и общего имущества Собственников Многоквартирного дома до 05 числа месяца, следующего за отчетным, то Собственник обязан обратиться в Управляющую компанию для её получения.

4.6. Не проживание Собственника в принадлежащем ему помещении не является основанием для неоплаты услуг Управляющей компании за содержание помещения Собственника, а также неоплаты коммунальных услуг, рассчитываемых в таком случае по нормативам потребления и установленным тарифам, если иное не установлено законодательством РФ.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном указанным нормативным актом.

4.8. Собственник имеет право на неоплату за холодное и горячее водоснабжение в полном размере при условии заключения соглашения с Управляющей компанией на период прекращения пользования сетью холодного и горячего водоснабжения, с условием предварительной установки уполномоченным представителем Управляющей компании заглушек и их опломбирования.

Возобновление пользования услугами водоснабжения осуществляется по заявлению Собственника. Снятие установленных заглушек допускается исключительно уполномоченным представителем Управляющей компании. В ином случае снятие установленных заглушек рассматривается как хищение воды, при самовольном возобновлении потребления которой Собственник может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.9. Собственник вправе внести предоплату за потребляемые коммунальные услуги за текущий месяц и более длительные периоды. В случае, если внесенная предоплата за потребляемые коммунальные услуги не покроет стоимость фактически потребленных коммунальных услуг, то Собственник обязан доплатить возникшую задолженность в до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным. В случае повышения тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания производит перерасчет денежной суммы, внесенной Собственником в счет оплаты потребленных коммунальных услуг.

4.10. Капитальный ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома должен производиться по отдельному договору, заключенному между Управляющей компанией и подрядной организацией, с оплатой по такому договору за счет денежных средств Собственников помещений с учетом доли участия каждого Собственника в общих расходах Собственников помещений Многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома должно приниматься с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на

всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.11. Оплата за работы, произведенные Управляющей компанией для устранения аварийных ситуаций и поломок (неисправностей) общего имущества Многоквартирного дома, производится в размере, пропорциональном Доле Собственника в праве общей собственности Многоквартирного дома, сверх установленной платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения на основании расчета Управляющей компании.

4.12. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме на основании предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем на один год. Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается на основании соответствующих нормативных актов администрации г.о. Химки Московской области или действующего законодательства РФ.

При отсутствии приборов учета в случае несоблюдения фактически проживающими в Помещениях гражданами положений Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 года №5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» о регистрации по месту жительства, расчет стоимости коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению и водоотведению производится исходя из количества фактически проживающих в Помещении лиц на основании сведений, предоставленных Собственником в п. 1.3 настоящего Договора и заявок на выдачу пропусков.

4.13. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня их утверждения органом местного самоуправления либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг, а также субподрядных организаций, оказывающих услуги по содержанию и ремонту помещений и общего имущества Многоквартирного дома.

#### **5. Ответственность Сторон договора.**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

5.2. В случае немотивированного надлежким образом отказа Собственника от исполнения Договора Управляющая компания вправе обратиться в суд, в порядке, установленном законодательством РФ.

5.3. Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за:

- а) Все последствия, возникших каких либо аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.
- б) Загрязнение придомовой территории, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, парковку автотранспорта на газонах;
- в) Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей компанией.
- г) Ответственность за действия пользователей помещением Собственника, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

д) Ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

5.4. В случае проведения работ по перепланировке Квартиры и/или внесения изменений в инженерные коммуникации без письменного согласования с Управляющей компанией и другими согласующими органами, гарантийные обязательства Застройщика перед Собственником прекращаются.

5.5. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда на территории РФ по вине Управляющей организации, Собственник вправе потребовать от Управляющей компании выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющая компания несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействий), в порядке, установленном законодательством РФ.

5.7. Управляющая компания не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей



компании или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

5.8. Собственник несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ обязан уплатить Управляющей компании в течении 3 (Трех) дней с момента соответствующего требования от Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного для оплаты срока по день фактической выплаты включительно.

5.9. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги (приложение №2) в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг производится Управляющей компанией в порядке, установленном главой XI Постановления Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

5.10. В случае выявления Управляющей компанией несанкционированного подключения Собственника к системе Инженерного оборудования, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая компания, Управляющая компания вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 (Шесть) месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» В случае устранения несанкционированного подключения Собственника к системе Инженерного оборудования силами Управляющей компании, Собственник обязан также возместить Управляющей компании стоимость произведенных работ.

## **6. Осуществление контроля**

**за выполнением Управляющей компанией её обязательств по договору.**

### **Порядок регистрации факта нарушения условий договора**

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

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

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

6.4. Принятые общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома решения, комиссиям обследованию выполнения работ и услуг по настоящему Договору являются для Управляющей

компания обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт о выявленном нарушении с указанием сроков его устранения.

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

7.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в Химкинском городском суде Московской области.

### **8. Обстоятельства непреодолимой силы.**

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

### **9. Срок действия договора.**

9.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до «31» декабря 2015 г.

9.2. По окончании установленного п. 9.1. договора срока его действия, и при условии не получения Управляющей компанией от Собственника уведомления об отказе от заключения договора управления на новый срок, действие договора продлевается на тот же срок на определенных настоящим Договором условиях.

### **10. Заключительные положения.**

10.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

10.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом договора, теряют юридическую силу.

10.3. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.4. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.5. Если Стороны пришли к соглашению о расторжении договора, предварительно должны быть урегулированы все финансовые взаимоотношения Сторон.

10.6. Все уведомления и сообщения должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме по месту нахождения (месту жительства), указанному в ст. 12 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения.

10.7. При изменении наименования, места нахождения (места жительства), банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Стороны информируют об этом друг друга в письменном виде не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств. В случае отсутствия информации об изменении адреса места нахождения (места жительства) сторона считается уведомленной надлежащим образом в случае направления почтового отправления по адресу, указанному в ст. 12 настоящего Договора. Возможные неблагоприятные последствия, связанные с неполучением уведомления несет сторона, не представившая информацию об изменении своего адреса.

10.9. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено договором, Стороны руководствуются

действующим законодательством Российской Федерации.

Приложения к договору:

№ 1 - Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения собственника

№ 2 - Размер ежемесячной платы за содержание и предоставляемые коммунальные услуги

№3 - Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования между Собственником помещения и Управляющей компанией

№4- Правила проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории Жилого комплекса «Город Набережных».

Все указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

## 12. Реквизиты Сторон:

Управляющая организация:

Собственник:



2. Состав и периодичность работ по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и обслуживающего более 1-го помещения, до границы балансового разграничения между собственником помещения и Управляющей организацией.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения	Исполнитель, квалификация
1	2	3	4
1	<b>Санитарно-техническое оборудование:</b> - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске.	Ремонт и замена по заявкам собственников при выходе из строя	
2.	<b>Система отопления:</b> - Оборудование ЦТП, тепловой ввод (теплотрасса) - Система отопления внутридомовая (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов). Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя по графику ППО и ППР	
2.	<b>Система отопления:</b> - снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии (ежемесячно).  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	Ежемесячно до 03 числа месяца, следующего за отчетным  По графику ППО и ППР	
3.	<b>Система водоснабжения:</b> - система ХВС и ГВС (внутридомовая).  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  По графику ППО и ППР	
4.	<b>Система водоснабжения:</b> - снятие показаний и ведение отчета за расходом воды.	Ежемесячно до 03 числа месяца, следующего за отчетным	
5.	<b>Система энергоснабжения:</b> - кабели 0,4 кВт – по низкой стороне (подрядные организации) - электрощитовые (ВРУ, ГРЩ); - внутридомовые стояки и шкафы УЭРМ; - технический отчет (замеры сопротивления изоляции электроустановок).	По договору. В сроки, установленные договором и нормативными документами	
6.	<b>Электротехническое оборудование вспомогательных помещений</b> (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков): - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя          по графику ППО и ППР	
7.	<b>Системы вентиляции воздуха</b> (приточные и вытяжные системы вентиляции, тепловые завесы и системы кондиционирования воздуха); ремонт вент установок, замена электродвигателей, контроль за параметрами систем и её узлов.	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя	

	Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	по графику ППО и ППР	
8.	<p>Пожарная система (трубопроводы, система управления, насосная пожарная станция и элементы системы): ремонт насосов, системы управления и трубопроводов, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха.</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя.</p> <p>По графику ППО и ППР</p>	
9.	Подготовка к отопительному сезону: комплексная проверка приборов и автоматической систем управления ИТП. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту.	По графику ППО и ППР	
10.	<p>Контрольно-измерительные приборы и системы автоматического управления (автоматических систем управления вентиляционными системами и приборами контроля СО):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт шкафов автоматического управления (замена реле, автоматов, датчиков, предохранителей, ламп индикации, переключателей, приборов контроля);</li> <li>- восстановление программного обеспечения и устанавливаемых параметров;</li> <li>- демонтаж приборов для представления на поверку и монтаж после их поверки.</li> </ul> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.</p>	<p>ремонт и замена по заявкам при выходе из строя</p> <p>По графику ППО и ППР</p>	
11.	<p>Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС;</li> <li>- внешний осмотр всего оборудования.</li> </ul> <p>Ремонт линий связи и внешнего оборудования. Ликвидация аварийных ситуаций (отключение питающего напряжения, сбой программного обеспечения и обрыв линий связи)</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>ежедневно в течение рабочей смены</p> <p>по заявкам при выходе из строя</p> <p>по графику</p>	

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

№ п/п	Виды работ	Срок выполнения	Исполнитель, квалификация
1	2	3	4
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:	по графику с 1 января по 25 апреля	
	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	2 раза в месяц	
	Очистка воронок внутреннего водостока	2 раза в месяц	
	Консервация системы центрального отопления	По завершению отопительного сезона	
	Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт	По графику ППО и ППР	
	Ремонт отмосток	По графику ППР	
	Ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках	По графику ППР	
		по графикам	

2.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:	с 1 мая по 1 сентября	
	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	По графику ППО и ППР	
	Контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами	По графику ППО и ППР	
	Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт;	По графику ППО и ППР	
	Ремонт кровель	по заявкам в течении суток	
	Ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов	По графику ППР	
	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений	по заявкам в течении суток	
	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	В течении трёх дней до пробного пуска тепла	
	Очистка воронок внутреннего водостока;	2 раза в месяц	
	Устранение причин подтопления подвальных помещений	В течении недели после обнаружения	
	Консервация поливочных систем;	По погодным условиям	

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

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

К аварийным ситуациям относятся:

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

Аварийные работы включают в себя:

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

**5. Работы, выполняемые в нежилых помещениях многоквартирного дома, а также в жилых помещениях в которых расположены сети и оборудование, обслуживающие более 1 жилого помещения дома в границах балансовой принадлежности Управляющей организации при исполнении графиков ППО и ППР, а также по заявкам собственников помещений в счёт платы за техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома:**

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения	Исполнитель, квалификация
1	2	3	4
1.	Устранение мелких неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замена прокладок, уплотнение сгонов.	В течение смены	
2.	Наружная сеть безнапорной канализации (ремонт канализационных выпусков)	По необходимости	
3.	Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка)	1-2 раза в месяц	
4.	Прочистка и промывка внутренних трубопроводов канализации, ливневой канализации.	Два раза в год (по заявке)	
5.	Регулировка систем отопления и горячего водоснабжения с	В течение трех	

6.	Устранение неисправности электроснабжения квартир (на вводе), автоматов, устройств защитного отключения	В течение смены	
7.	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация протечек (не по вине проживающих), мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, укрепление штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	В течение смены с принятием немедленных мер безопасности	
8.	Восстановление функционирования: диспетчерских систем	В течение смены	
9.	Автоматики противопожарной защиты и сигнализации	В течение смены	
10.	Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов	В течение смены	

## 6. Планово-предупредительный ремонт

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Примечание
1.	В соответствии с перечнем работ	по графику ППР	

## 7. Обслуживание лифтов

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

## 8. Обслуживание приборов учета потребления коммунальных услуг

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Примечание
1.	Осмотр	1 раз неделю	Проверка приборов в соответствии с рекомендациями производителя.
2.	Замена электрических счетчиков	По необходимости	
3.	Замена теплосчетчиков и водомеров.	По необходимости	

## II. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома

### 1. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома (уборка лестничных клеток, мусорокамер, холлов и тамбуров)

- Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток ограждения, поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков), влажное подметание и мытье площадки перед входом в подъезд

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	2	3
1.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно
2.	Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	Ежедневно
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
4.	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
		Ежедневно



8.	Влажная протирка, дверей, подоконников, оконных рам, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в неделю
9.	Влажная протирка отопительных приборов	1 раз в неделю
10.	Влажная протирка панелей-кнопок вызова, указателей в лифтовых холлах	1 раз в неделю
11.	Мытье вентиляционных решеток, светильников	1 раз в месяц

## 2. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории, зелеными насаждениями.

- Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий: подметание и сдвигание снега; устранение скользкости; удаление снега и снежно-ледяных образований.
- Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий; поливку территорий для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха; удаление мусора с газонов; мойку покрытий и полив зеленых насаждений.
- В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка территорий, на которых зимой предполагается складировать снег. Весной помимо обычных работ расчищают для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.
- Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезонов.

№/№ п./п.	Вид уборочных работ	Периодичность
1.	<b>Холодный период</b>	
2.	Подметание и сдвигание свежевыпавшего снега независимо от толщины слоя.	2 раза в сутки.
3.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки.
4.	Посыпка территорий противогололедными и абразивными материалами.	По мере необходимости.
5.	Очистка территории от наледи.	По мере необходимости.
6.	Подметание территорий в дни без снегопада.	1 раз в сутки.
7.	Очистка урн от мусора.	1 раз в сутки.
8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в год
9.	Уборка контейнерных площадок, мусоросборных камер.	1 раз в сутки.
10.	<b>Теплый период</b>	
11.	Подметание территорий независимо от погодных условий.	1 раз в сутки.
12.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки.
13.	Промывка урн	1 раз в неделю.
14.	Уборка газонов	1 раз в сутки.
15.	Протирка указателей	2 раза в год
16.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки.
17.	Мойка территорий	По мере необходимости.

## 3. Благоустройство и уход за зелеными насаждениями.

- Работы по озеленению, посадочные работы выполняются весной и осенью; стрижка и обрезка выполняются в соответствии с дендрологическими особенностями деревьев и кустарников. В зимний (холодный) период осуществляется отслеживание условий зимовки растений и принятие мер по сохранности насаждений. Периодичность всех работ корректируется погодными условиями и особенностями отдельных видов растений.

№/№ п./п.	Вид работ	Периодичность
1.	Посадочные работы	Весна/осень
2.	Выкашивание газонов в тёплый период	По мере необходимости
3.	Поливка газонов, зеленых насаждений в тёплый период.	По мере необходимости.
4.	Стрижка кустов.	3 раза за сезон.
5.	Обрезка деревьев.	Весна/осень
6.	Отслеживание условий зимовки растений в холодный период.	По мере необходимости.
7.	Подготовка растений к зимовке, осенняя подкормка.	До наступления морозов.
8.	Весенние мероприятия по защите растений, весенняя подкормка.	По мере необходимости.
9.	Прополка, аэрация газонов.	По необходимости.
10.	Дополнительное благоустройство (клумбы, рокарии, альпинарии, пруды, групповые и солитерные посадки).	По проекту в соответствии с физиологическими особенностями растений.

Размер ежемесячной платы за содержание, ремонт помещения и предоставляемые Собственнику помещения коммунальные услуги

1. Размер платы за содержание и ремонт помещения, а также за предоставляемые Собственнику коммунальные услуги при наличии установленных в помещении приборов учета.

№ п/п	Вид услуги	Стоимость услуги	Примечания
1.	Содержание и ремонт помещения	39,26	Руб./кв. м.
2.	Консьерж		Руб./кв. м.
3.	Антенна эфирного телевидения		Руб.
4.1.	Коммунальные услуги		
4.2.	- отопление	44,17*	Руб./кв. м.
4.3.	- холодная вода (ХВС)	26,75	Руб./куб.м.
4.4.	- водоотведение	19,00	Руб./куб.м.
4.5.	- горячая вода (ГВС)	93,89	Руб./куб.м.
4.6.	- электроэнергия	2,51	Руб./кВт.

Генеральный директор  
ООО «УК»Город Набережных»

Беляев Е.С.

\* Тариф на отопление и горячее водоснабжение утвержденный постановлением администрации г.о. Химки От 14.06.2019 943 действует до утверждения тарифа на тепловую энергию топливно-энергетическим комитетом Московской области для «ЭнергоСтандарт» поставщика тепловой энергии для ЖК «Город Набережных».

Приложение № 4  
к договору управления многоквартирным домом  
№ 20к1-053 от 23.02.2013 г.

«С Правилами ознакомлен, согласен, обязуюсь исполнять»



**ПРАВИЛА**  
проживания, проведения ремонтных работ,  
проезда и стоянки (парковки) транспорта  
на территории Жилого комплекса «Город Набережных»

Настоящие Правила (далее по тексту – «Правила») разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ №491 от «13» августа 2006 г.

### Основные понятия, используемые в Правилах.

**Жилой комплекс «Город Набережных»** (далее по тексту – «Жилой комплекс») - жилая застройка с объектами социальной инфраструктуры по адресу: Московская область, г.о. Химки, мкр. \_\_\_\_\_ ул.

**Администрация Жилого комплекса** – Управляющая компания, осуществляющая на основании гражданско-правовых договоров, заключенных с Собственниками помещений (Товариществом собственников жилья, созданным на территории Жилого комплекса), управление Жилым комплексом, включающее в себя эксплуатацию, обслуживание и ремонт помещений Собственников и общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома с помощью сформированной Службы эксплуатации (далее – «Служба эксплуатации»), а также предоставление Собственникам помещений коммунальных услуг.

## 1. Общие положения

1.1. Выполнение настоящих Правил является обязательным для:

- Собственников помещений Жилого комплекса;
- лиц, проживающих совместно с Собственниками квартир Жилого комплекса;
- арендаторов (нанимателей) помещений в Жилом комплексе;
- других лиц, находящихся в Жилом комплексе по приглашению Собственников помещений либо лиц, проживающих совместно с ними, либо арендаторов (нанимателей) помещений;
- лиц, находящихся в Жилом комплексе на основании гражданско-правовых договоров, заключённых Собственниками помещений либо арендаторами (нанимателями), и выполняющих предусмотренные такими договорами работы и услуги.

1.2. Собственник, заключивший гражданско-правовой договор с арендатором (нанимателем) принадлежащего ему помещения либо пригласивший третьих лиц на территорию Жилого комплекса, обязан ознакомить указанных лиц с настоящими Правилами и требовать надлежащего исполнения Правил.

1.3. Собственник помещения несет гражданско-правовую ответственность перед другими Собственниками помещений Жилого комплекса за надлежащее исполнение Правил лицами, проживающими совместно с арендаторами (нанимателями) принадлежащего ему помещения, другими лицами, находящимися на территории Жилого комплекса по приглашению Собственника.

1.4. Проживание Собственника помещения в другом месте, а также передача права пользования помещением (квартирой) третьим лицам не освобождают его от обязанностей, налагаемых действующим законодательством РФ и данными Правилами.

## 2. Права и обязанности

**Собственников помещений Жилого комплекса, а также лиц, проживающих совместно с Собственниками помещений, арендаторов (нанимателей) помещений**

2.1. Лица, проживающие совместно с Собственником помещения, пользуются всеми полагающимися им правами, и при этом обязаны выполнять предусмотренные настоящими Правилами требования.

Наниматели (арендаторы) помещений Жилого комплекса обязаны выполнять все установленные Правилами требования по эксплуатации помещений и вправе реализовать права пользователей помещений с учетом ограничений, прямо установленных настоящими Правилами.

**2.2. Собственники помещений имеют право:**

2.2.1. Владеть, пользоваться и в установленных действующим законодательством РФ пределах распоряжаться общим имуществом Собственников помещений Многоквартирного дома.

2.2.2. Участвовать в управлении Жилым комплексом.

2.2.3. Вносить предложения по улучшению использования и обеспечению сохранности общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.4. Предоставлять во владение и (или) пользование принадлежащие им на праве собственности помещения третьим лицам на основании договоров найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическим лицам - на основании договоров аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.2.5. Оказывать посильное содействие в ликвидации последствий аварийных и чрезвычайных ситуаций на территории Жилого комплекса, участвовать в мероприятиях по их предупреждению.

### 2.3. Собственники помещений обязаны:

2.3.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома. Доля обязательных расходов Собственника на содержание общего имущества Многоквартирного дома определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме и пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника.

2.3.2. Своевременно оплачивать коммунальные услуги, нести расходы по содержанию и ремонту принадлежащих Собственникам помещений.

2.3.3. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт принадлежащих им помещений. При проведении ремонтных работ руководствоваться положениями Раздела 5 настоящих Правил.

2.3.4. При эксплуатации помещений соблюдать правила пожарной безопасности:

- не производить загромождения (захламления) коридоров, проходов, запасных выходов, лестниц и др. помещений Многоквартирного дома;

- не демонтировать и не повреждать элементы пожарной сигнализации (пожарные датчики, ручные извещатели) в помещениях Собственников и в помещениях общего пользования;

- выполнять требования, указанные в Разделе 6 Правил.

2.3.5. Соблюдать правила техники безопасности при эксплуатации находящегося в личной собственности имущества, не допускать нарушения требований экологической безопасности.

2.3.6. Допускать представителей Службы эксплуатации и привлеченных Службой эксплуатации организаций, имеющих право на работу с приборами учета потребления электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и слаботоочных сетей для устранения возникших аварий, а также для осмотра инженерного, санитарно-технического и иного оборудования, установленного в помещении.

2.3.7. При обнаружении неисправностей установленного в помещениях инженерного, санитарно-технического, электротехнического и другого оборудования либо возникновении аварий незамедлительно сообщить об этом в Службу эксплуатации Жилого комплекса, а при необходимости, в аварийную службу муниципального образования (скорую помощь, службу газа, пожарную службу).

2.3.8. Соблюдать правила пользования водопроводом и системой водоотведения, а также не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборное оборудование.

2.3.9. Соблюдать правила по надлежащему санитарно-гигиеническому содержанию помещения.

2.3.10. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома.

2.3.11. Складевать бытовой мусор на специально оборудованных площадках в контейнерах, предназначенных для сбора бытового мусора. Не складывать мусор в местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома.

2.3.12. Строительный мусор и отходы, образовавшиеся в результате проведения ремонтных работ в помещении, складывать исключительно в контейнерах, заказанных Собственником за собственный счет. За собственный счет вывезти заполненные строительным мусором контейнеры с территории Жилого комплекса с целью недопущения нарушения действующих санитарных требований и норм. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования управляющая компания вправе вывезти строительный мусор с территории ЖК «Город Набережных» с последующим включением в стоимость технического обслуживания стоимость утилизации строительного мусора.

2.3.13. Производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел за пределами Жилого комплекса.

2.3.14. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье жителей Жилого комплекса и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов не провозить указанные

вещества и материалы на территорию Жилого комплекса, а в случае несанкционированного провоза другими Собственниками помещений (если об этом стало известно) сообщать об имевших место нарушениях в Администрацию Жилого комплекса и органы внутренних дел.

2.3.15. При необходимости оказывать содействие в проведении аварийно-спасательных и других неотложных работ на территории Жилого комплекса, если это не угрожает жизни и здоровью Собственника и иных лиц.

2.3.16. Для сохранения единого архитектурного облика Жилого комплекса не производить без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Жилого комплекса.

2.3.17. Бережно относиться к объектам благоустройства Жилого комплекса, зеленым насаждениям, малым архитектурным формам, уличным и придомовым осветительным устройствам и иному общему имуществу.

2.3.18. При предполагаемом отсутствии в помещении (квартире) более 15 (Пятнадцати) календарных дней сообщать в Администрацию Жилого комплекса номера телефонов близких родственников или знакомых, с которыми можно связаться при возникновении аварийной ситуации в помещении Собственника, а также предпринять меры по предотвращению возникновения аварийных и внештатных ситуаций в помещении:

- перекрыть запорную арматуру, минимально удаленную от стояков горячего и холодного водоснабжения;
- отключить защитные автоматы в электрощите (кроме автомата, питающего системы безопасности и видеонаблюдения);
- плотно закрыть окна и двери в помещении.

2.4. Собственникам помещений, проживающим совместно с ними лицам, а также арендаторам, нанимателям помещений, **запрещается:**

2.4.1. Использовать жилые помещения для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) либо в производственных целях.

2.4.2. Производить строительные и отделочные работы в помещениях с нарушениями положений, установленных Разделом 5 настоящих Правил.

2.4.3. Переоборудовать инженерные сети, расположенные в помещениях, без предварительного согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.4.4. Устанавливать, подключать и использовать в помещении электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям по безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.4.5. Хранить в помещениях бензин, автomasла, химические реактивы, ядохимикаты, отравляющие вещества и другие агрессивные и воспламеняющиеся жидкости; использовать для их утилизации канализационные системы, общие помещения дома, мусоросборные контейнеры и территорию Жилого комплекса.

2.4.6. Выбрасывать ядовитые и сильно пахнущие химические вещества на территории Жилого комплекса. Осуществлять сброс мусора, бытовых и строительных отходов в систему водоотведения.

2.4.7. Вырубать деревья, кустарники на территории Жилого комплекса, повреждать газоны, цветники и клумбы.

2.4.8. Нарушать установленный действующим законодательством порядок организации собраний, митингов, демонстраций, шествий и пикетирований на территории Жилого комплекса.

2.4.9. Нарушать, установленные административным законодательством РФ требования о запрете появления в общественных местах Жилого комплекса в состоянии опьянения, оскорбляющем человеческое достоинство и общественную нравственность

### **3. Порядок проезда транспортных средств и его парковки на территории Жилого комплекса**

3.1. Дороги на территории Жилого комплекса предназначены преимущественно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Жилого комплекса грузового и специальной тяжелой техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

3.2. Въезд и нахождение на территории Жилого комплекса грузовых машин для перевозки имущества согласованию с Управляющей компанией.

3.3. Водители, паркующие автомобили на территории Жилого комплекса, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда специального транспорта. Запрещается парковка машин на дорогах, пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

3.4. Водители обязаны соблюдать на территории Жилого комплекса скоростной режим: не более 5 км/час.

3.5. Проезд большегрузного и длинномерного транспорта на территорию Жилого комплекса осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 18.00 по предварительному согласованию с управляющей компанией.

#### 4. Порядок доступа в помещения Собственников

4.1. Доступ в помещение Собственника осуществляется только с его личного согласия.

4.2. В случае возникновения необходимости в проверке состояния (ремонта или замены) инженерного и иного оборудования, установленного в помещении Собственника, доступ в принадлежащее ему помещение представителями Службы эксплуатации производится с его согласия либо на основании разрешения лиц, проживающих с ним совместно, либо на основании разрешения нанимателя (арендатора) помещения.

4.3. При чрезвычайных обстоятельствах (авариях, пожарах, затоплениях), создающих угрозу жизни и здоровью иных Собственников помещений Жилого комплекса, третьим лицам, а также создающих угрозу повреждения общего имущества Многоквартирного дома и третьих лиц, доступ в помещение Собственника может быть произведен без предварительного с ним согласования в установленном законодательством порядке, но с обязательным последующим уведомлением Собственника о причинах прохода в принадлежащее ему помещение.

#### 5. Правила проведения ремонтных работ в помещениях Собственников

5.1. Собственник помещения имеет право производить ремонтные работы в принадлежащем ему помещении после подписания Акта приема-передачи помещения и договора управления многоквартирным домом.

5.2. При производстве в помещении строительных работ, включающих в себя его переустройство и (или) перепланировку, а именно:

- установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения в технический паспорт помещения;
  - изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения,
- Собственник обязан:

5.2.1. Выполнить требования действующего законодательства по предварительному согласованию переустройства (перепланировки) помещения в органе местного самоуправления (п.1 ст. 26 Жилищного кодекса РФ), а также согласование проекта переустройства (перепланировки) помещения с Управляющей организацией.

5.2.2. Назначить ответственного представителя строительной организации (имеющей допуск к проведению соответствующих видов строительных работ), привлеченной для проведения ремонтных работ направив соответствующее заявление в Службу эксплуатации Жилого комплекса. Ознакомить ответственного представителя строительной организации с техническими условиями.

5.3. Завершение строительных работ, включающих переустройство и (или) перепланировку помещения должно быть подтверждено актом приемочной комиссии, оформленным в установленном порядке.

5.4. При производстве строительных и отделочных работ Собственник обязан соблюдать время производства шумовых работ:

- в будние дни с 9 00 до 18 00 с перерывом с 13 00 до 15 00;
- в выходные и праздничные дни с 12 00 до 18 00 с перерывом с 13 00 до 15 00.

5.5. При проведении строительных (ремонтных) работ в помещениях Собственникам запрещается  
- осуществлять переустройство и (или) перепланировку помещения самовольно, т.е. без согласования органа местного самоуправления, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки;

- складировать стройматериалы (в т.ч., песок, гравий, щебень, грунт), инструменты и мусор в местах общего пользования Многоквартирного дома. Складирование строительного мусора должно производиться в помещении Собственника до момента его вывоза с территории Жилого комплекса;

- использовать при проведении ремонтных работ строительную технику (трактора, компрессоры, автокраны и т.п.);

- производить работы в ночное время (с 23.00 до 8.00 ч.);

- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

- вести работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям;

- загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;

- использовать лифты в качестве строительных грузоподъемных установок, а также для транспортировки строительных отходов без упаковки;

- устанавливать без предварительного согласования с местным органом самоуправления и Управляющей организацией кондиционеры на фасадах домов, антенны на кровле зданий способного изменить архитектурный облик Жилого комплекса.

- производить без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке замену окон и балконного остекления.

5.6. В случае невыполнения Собственником порядка проведения строительных работ в помещении, предусмотренного Правилами, Собственник несет предусмотренную действующим законодательством РФ ответственность.

5.7. Собственнику помещения с целью обеспечения имущественных интересов третьих лиц рекомендуется на период проведения ремонтных работ заключить договор страхования его гражданско-правовой ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, а также общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома.

5.8. Собственники помещений несут установленную законодательством РФ ответственность за нарушение привлеченными ими для ремонтных работ лицами установленного паспортного режима, а также ответственность за действия указанных лиц во время их нахождения на территории Жилого комплекса.

## **6. Правила пожарной безопасности на территории Жилого комплекса**

6.1. Собственники помещений, лица, проживающие совместно с Собственниками помещений, арендаторы и наниматели помещений обязаны:

- соблюдать действующее законодательство РФ в области пожарной безопасности, требования пожарной безопасности, в том числе инструкции по действиям жителей Жилого комплекса и обслуживающего Жилой комплекс персонала в случае возникновения пожара;

- незамедлительно уведомлять пожарную службу и Службу эксплуатации Жилого комплекса о возникновении пожаров в помещениях, принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;

- иметь в помещениях первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности;

- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверку принадлежащих им помещений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

6.2. На территории Жилого комплекса не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

6.3. Собственники помещений обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электробытовых приборов.

6.4. Собственники помещений обязаны не допускать загромождения запасных выходов из Многоквартирных домов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством РФ.



6.5. Собственники помещений обязаны выполнять меры предосторожности при проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

## 7. Правила содержания

### домашних животных в помещениях Жилого комплекса

7.1. Правила содержания домашних животных на территории Жилого комплекса разработаны в соответствии с Законом Российской Федерации от 14.05.2003 г. № 4979-1 «О ветеринарии» (в ред. от 21.07.2007 г.), санитарными и ветеринарными правилами в Российской Федерации.

7.2. Граждане - владельцы домашних животных обязаны обеспечивать их кормами и водой, безопасными для здоровья животных и окружающей природной среды, соответствующими ветеринарно-санитарным требованиям и нормам.

7.3. Владельцы животных обязаны вакцинировать принадлежащих им домашних животных против бешенства и других заболеваний.

7.4. Помещения, используемые для содержания домашних животных, должны соответствовать ветеринарным и санитарным требованиям.

7.5. Не допускается содержание животных в местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома.

7.6. Не допускается оборудование помещений под приюты для бездомных животных.

7.7. В случае заболевания либо подозрении на заболевание домашнего животного инфекционным заболеванием владелец животного обязан немедленно обратиться к ветеринарному врачу и неукоснительно соблюдать его рекомендации по лечению животного.

7.8. Владельцы домашних животных обязаны обеспечить такое поведение животного, которое не причиняло бы беспокойства и не представляло опасности для окружающих.

7.9. Мероприятия с привлечением большого количества животных (выставки, шоу, соревнования) производятся с письменного разрешения органов Госветнадзора, на специально отведенных для этого площадках Жилого комплекса.

7.10. Выгул домашних животных разрешён в строго отведенных местах, огражденных и обозначенных специальными табличками.

7.11. В местах общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома собаки должны находиться в присутствии владельца, на поводке и в наморднике. Без поводка и намордника собаки могут находиться только в разрешенных для свободного выгула местах.

Для сторожевых, крупных, бойцовых и агрессивных собак намордник и поводок строго обязателен с момента выхода собак из помещения Собственника до момента возвращения в помещение. Список собак по породам и иным признакам, которые относятся к крупным, сторожевым, бойцовым и агрессивным, утверждается Главным ветеринарным инспектором по Московской области.

7.12. Запрещается выгул животных в местах, имеющих запретительные знаки Госветнадзора, а также на детских площадках, территориях детских дошкольных и учебных заведений, учреждений здравоохранения на территории Жилого комплекса.

7.13. В случае дефекации животных в подъездах, на газонах, клумбах, асфальтированных и мощеных покрытиях, на площадке для выгула собак, детских площадках, и других общественных местах на территории Жилого комплекса сопровождающее лицо обязано очистить поверхность от экскрементов животного и перенести экскременты в ближайший установленный для этих целей контейнер.

7.14. При гибели животного владелец обязан обеспечить вывоз и кремацию за собственный счет. Захоронение домашнего животного на территории Жилого комплекса запрещается.

7.15. Умертвить принадлежащее Собственнику домашнее животное по ветеринарным показаниям имеет право только лицензированный ветеринарный врач. Исключение из данного правила составляют действия в чрезвычайных ситуациях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.16. Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

### 8. Ответственность Собственников помещений

8.1. Нарушение Собственниками настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома, правил эксплуатации помещений установленного в них инженерного и иного оборудования, а также бесхозяйственное содержание имущества, самовольное переоборудование и перепланировка помещений, использование помещений не по назначению

нарушение конструктивных элементов и конструкций Многоквартирного дома, объектов благоустройства, правил содержания домашних животных, влечет привлечение Собственников помещений к ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Порядок предоставления услуг по обслуживанию помещений Собственников и общего имущества Собственников помещений**

9.1. Предоставление Собственникам услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию и ремонту помещений, а также эксплуатация и техническое обслуживание общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома Жилого комплекса осуществляется в порядке, установленном в Договоре управления Многоквартирным домом, подлежащим заключению между Собственниками помещений и управляющей организацией, осуществляющей техническое обслуживание и эксплуатацию Жилого комплекса.