

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

г.о. Электросталь МО «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
**Общество с ограниченной ответственностью «Сервис-М»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, и  
Гр. \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_,  
дата рождения \_\_\_\_\_ г., паспорт: \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_,  
код подразделения \_\_\_\_\_, постоянно зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_,  
являющийся собственником комнатной квартиры площадью всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) кв.м., в том числе общей площадью жилых помещений кв.м., жилой площадью кв.м., расположенной на \_\_\_\_\_ этаже семнадцатипятиэтажного монолитно-кирпичного дома по адресу: г.о. Электросталь, ул. Ялагина, д. 9 (далее по тексту – жилой дом), именуемая в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

### **1. Цель Договора**

1.1 Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей компании.

### **2. Общие положения**

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от «28» декабря 2009 г.

2.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

### **3. Термины, используемые в Договоре**

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

**Пользователи** – члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

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

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** – доля, определяемая отношением общей площади помещения Собственника к сумме площадей всех помещений в данном доме.

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

**Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

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

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома установлен в приложении № 5 к настоящему Договору.

3.3. Перечень работ и услуг определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

### **4. Предмет Договора**

4.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Электросталь, ул. Ялагина, д. 9, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным

Пользователям, на законных основаниях пользующихся помещением (ями) Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4.2. Собственник обязуется оплачивать работы и услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

## 5. Права и обязанности Сторон

5.1. Управляющая компания обязуется в пределах средств, фактически полученных от Собственников:

5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, предоставлять коммунальные услуги, проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

5.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

5.1.5. Систематически проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

5.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

5.1.8. Производить начисление платежей, установленных в п.6.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.9. Своевременно информировать Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

5.1.10. Производить сбор установленных в п. 6.1. Договора платежей.

5.1.11. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление общего имущества многоквартирного дома.

5.1.12. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2. и 8.3. Договора.

5.1.13. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

5.1.14. Обеспечивать Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

5.1.15. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

5.1.16. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

5.1.17. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

5.2. Управляющая компания вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.2. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, Управляющая компания производит начисления по оказанным услугам в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г.

5.2.3. Ежемесячно проверять правильность показаний и сохранность пломб приборов учёта потребляемых ресурсов собственниками жилья. В случае несоответствия данных, предоставленных жильцом, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний счётчиков.

5.2.4. Прекращать или ограничивать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 6 Договора, в том числе Управляющая компания вправе установить заглушки на подводящих путях водоснабжения (ГВС) и прекратить подачу горячей воды Собственнику.

5.2.5. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п.п.5.3.3.-5.3.19 Договора.

5.2.6. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

5.2.7. Прекратить паспортно-абонентское обслуживание в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более двух месяцев.

5.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

5.2.9. Оказывать собственникам и нанимателям на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей компании и действующему законодательству. Стоимость дополнительных услуг не включается в расчет оплаты за содержание и ремонт общего имущества и по соглашению сторон оплачивается собственниками и нанимателями дополнительно.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставаемый Управляющей компанией счёт на оплату услуг.

5.3.2. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

5.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые, бытовые отходы и крупногабаритный мусор (КГМ) в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров (складирование строительного и крупногабаритного мусора, мебели, детских санок, лыж, детских колясок и иных предметов), проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- другие требования Правил пользования жилыми помещениями (Приложение № 6).

5.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) Собственника, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

5.3.5. Предоставить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника, владельца, пользователя.

5.3.6. Предоставлять Управляющей компании проект, согласованный в установленном порядке и акт скрытых работ по прокладке электрооборудования, в т.ч. в полах.

Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

5.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией. Граница ответственности Собственника за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования отражена в акте по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником (Приложения №2,4 к Договору).

При замене инженерного оборудования, находящегося в помещении Собственника, согласовать проект установки, предоставить сертификат на инженерное оборудование, сдать Управляющей компании по акту вновь установленное инженерное оборудование (в частности отопительные приборы – батареи). В противном случае, ответственность за возможное возникновение негативных последствий и вреда несет собственник.

5.3.8. Обеспечить беспрепятственный доступ в принадлежащее ему помещение и к инженерным коммуникациям представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для ежемесячного осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.9. Устанавливать внутриквартирные приборы учёта, ввод в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную их поверку за счет собственных средств.

5.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

5.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006г.

5.3.12. Не производить слив холодной и горячей воды из системы и приборов отопления. При необходимости слива воды из системы холодного, горячего водоснабжения и системы отопления, Собственник дополнительно оплачивает стоимость услуги по сливу и наполнению системы, а также стоимость объема воды и теплоносителя, необходимого для наполнения системы.

5.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

5.3.14. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчетным, по состоянию на последнюю календарную дату отчетного месяца.

5.3.15. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органами городского самоуправления Электростали применительно к условиям настоящего Договора. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

5.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке, переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный ЖК РФ, постановлениями органов местного самоуправления, иными нормативными актами.

5.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

5.3.18. Во время проведения общестроительных, монтажных и отделочных работ складировать строительный и крупногабаритный мусор (КГМ) только в бункеры-накопители для вывоза КГМ. Запрещается хранение стройматериалов и складирование мусора в местах общего пользования.

5.3.19. Не нарушать систему пожарной сигнализации и дымоудаления в помещениях, принадлежащих собственнику. Не производить демонтаж кнопки принудительного включения пожарной сигнализации, датчиков пожарной сигнализации. При необходимости демонтажа датчиков оборудования пожарной сигнализации на время проведения ремонтных работ в помещении собственника, Собственник обязан уведомить Управляющую компанию за 3 дня до предполагаемой даты проведения работ и восстановить в последующем за счет собственных средств указанное оборудование.

5.3.20. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 5.3.3., 5.3.6., 5.3.7., 5.3.10., 5.3.13., 5.3.16.-5.3.19. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.3.21. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

5.3.22. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей компанией.

5.4.2. В установленном порядке обратиться к Управляющей компании за перерасчетом платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню работ и услуг.

5.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, городского округа Электросталь, применительно к условиям настоящего Договора.

5.5. При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, Управляющая компания обязуется оказывать Собственнику и/или иным Пользователям содействие в решении следующих вопросов (услуги оплачиваются дополнительно):

- оформление копий документов: выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
- оформление копий документов: выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- ремонт помещения Собственника;
- оказание Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду;

- осуществление добровольного страхования жилых и нежилых помещений по договору со страховой организацией, обеспечение сбора страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой организации;

- решение иных вопросов.

## **6. Цена и порядок расчетов**

6.1. Собственник (Пользователь) помещения производит оплату в рамках настоящего Договора в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору, включающую в себя:

- плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

- плату за коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);

- плату за дополнительные услуги согласно решения общего собрания собственников помещений МКД.

6.2. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД определен на общем собрании собственников по тарифам, установленным органом местного самоуправления об установлении размеров платы за управление, содержание и ремонт в МКД соразмерно плате для нанимателей жилых помещений на соответствующий календарный год для данной категории домов, в соответствии с действующим Перечнем услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД (приложение № 1 к настоящему Договору).

Изменение размеров платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД на следующие календарные года, производится по тарифам, установленным органом местного самоуправления на последующие календарные года, и дополнительного согласования Сторон настоящего Договора не требуется, общее собрание собственников не проводится.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг (показаний приборов учета), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации и установленных органом местного самоуправления на соответствующий календарный год. Размер платы за коммунальные услуги с учетом установленных надбавок к тарифам для потребителей услуг рассчитывается Управляющей компанией на основании нормативных правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов органов местного самоуправления, установленных на соответствующий календарный год.

Изменение размеров платы за коммунальные услуги и надбавок к тарифам для потребителей услуг на следующие календарные года, производится по тарифам, установленным нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов органов местного самоуправления на последующие календарные года, и дополнительного согласования Сторон настоящего Договора не требуется, общее собрание собственников не проводится.

6.4. Размер платы за дополнительные услуги по настоящему Договору определен на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей компании в соответствии с действующим Перечнем услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД (приложение № 1 к настоящему Договору). Размер платы за дополнительные услуги не может быть ниже размера платы, установленной соответствующими организациями, выполняющими такие услуги.

Изменения размера платы за дополнительные услуги, предусмотренные настоящим Договором, определяются на общем собрании собственников, и дополнительного согласования Сторон настоящего Договора не требуется.

6.5. Размер платы по новым тарифам взимается с Собственника в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.6. Оплата Собственником (Пользователем) оказанных ему услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией платежного документа.

6.7. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.8. Льготы Собственнику (Пользователю) по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Срок внесения Собственником (Пользователем) платежей производится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за расчетным месяцем. Оплата за первые четыре месяца производится авансовым платежом в течение трех дней с момента заключения настоящего Договора.

6.10. Иные сроки выставления платежных документов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника (Пользователя) в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

6.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, Собственник на общем собрании определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

6.12. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников. Решение общего собрания собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт МКД принимается 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 МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД.

6.13. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД, за капитальный ремонт общего имущества в МКД, коммунальные и другие услуги, установленные общим собранием собственников в МКД и настоящим Договором.

## **7. Ответственность Сторон**

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2.1. Управляющая компания после получения Собственником ключей от принадлежащего ему помещения не несет ответственности за сохранность имущества Собственника.

7.2.2. Управляющая компания не несет ответственности за причинение материального ущерба, возникшего в результате вандальных действий третьих лиц и в результате хищения части общего имущества многоквартирного дома.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, несет Управляющая компания.

7.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед другими собственниками, Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций (в том числе за причинение ущерба общему имуществу многоквартирного дома).

7.6. При выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, производит перерасчет коммунальных платежей с учетом количества людей, проживающих или работающих в квартире.

7.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.8. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.10. В случае нарушения п.5.3.19 настоящего договора, Собственник восстанавливает за счет собственных средств оборудование пожарной сигнализации и производит оплату наладки системы пожаротушения и дымоудаления.

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

7.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним. Разрешаются Сторонам путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда было зафиксировано его обращение в Управляющую компанию. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

8.4. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных настоящим Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании и организаций, с которыми Управляющая компания заключила договоры, покрываются Собственниками дополнительно на основании письменного расчета Управляющей компании.

8.5. Управляющая компания не несет материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органа городского самоуправления Электростали о введении графика ограничений подачи газа и воды или отключения отопления ранее установленного срока.

8.6. Обязанности по оплате в рамках настоящего Договора возникают с момента передачи квартиры по акту приема-передачи.

### **9. Форс-мажор**

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

### **10. Срок действия Договора**

10.1. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.3. Настоящий Договор заключен сроком на один год. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. В случае расторжения договора по инициативе Собственников вследствие изменения способа управления общим имуществом многоквартирного дома, Собственники обязаны известить Управляющую компанию за три месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

10.5. При расторжении договора обязательства Собственников по оплате за оказанные услуги перед Управляющей компанией в рамках настоящего договора считаются неисполненными до полного погашения задолженности.

### **11. Реквизиты Сторон**

**«Управляющая компания» ООО «Сервис-М»:**

МО, Балашихинский р-он, дер. Черное, ул. Агророгодок, дом 18, пом. 3,

ИНН 5001069283 КПП 500101001 Банк «Возрождение» ОАО г. Москва

Балашихинский филиал Банка «Возрождение» г. Балашиха, р/с 40702810706800140684, к/с 30101810900000000181, БИК 044525181

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
МП

**«Собственник»**

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

## Перечень работ и услуг

### 1. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме – обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков, домофонного оборудования на входные двери подъездов) в пределах установленных норм.

#### 1.1. Санитарное содержание придомовых территорий:

##### а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега – 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

##### б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
- уборка газонов – 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз вдвое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

#### 1.2. Санитарное содержание лестничных клеток:

##### а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних двух этажей – 6 дней в неделю;
- выше второго этажа – 1 раз в неделю;

##### б) мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;

##### в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц.

#### 1.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

#### 1.4. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

#### 1.5. Техническое обслуживание помещения (помещений) «Собственника»:

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине «Собственника» при невозможности определения виновных лиц;
- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов, регулировка запорной арматуры;
- ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине «Собственника»;
- ремонт электропроводки в помещении «Собственника» в случае нарушения электроснабжения по вине обслуживающей организации.

#### 1.6. Поиск, приобретение запасных частей и расходных материалов, а также других предметов, потребность в которых возникает в процессе технического обслуживания.

#### 1.7. Вывоз твердых бытовых отходов.

#### 1.8. Обслуживание противопожарной системы, системы дымоудаления, системы пожаротушения мусоропроводов.

#### 2. Представление интересов Собственника в городских службах.

#### 3. Взаимодействие с контролирующими органами города, выполнение предписаний по обслуживаемым системам.

#### 4. Ведение архива технической, исполнительской, нормативно-эксплуатационной документации.

#### 5. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования осуществляется в соответствии с утвержденным планом и согласно реальному поступлению денежных средств от «Собственников».

#### 6. Перечень видов работ по текущему ремонту:

- фундаменты – устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы;
- стены и фасады – герметизация стыков;
- крыши – латочный ремонт мягких кровель;
- оконные, дверные заполнения – малый ремонт оконных и дверных заполнений в местах общего пользования жилых домов;
- лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы – восстановление или замена отдельных участков и элементов;
- полы – восстановление или замена отдельных участков полов в местах общего пользования дома;
- внутренняя отделка – восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;



- центральное отопление – замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления согласно границ ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником;
  - водопровод, канализация, горячее водоснабжение – замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов, канализации и горячего водоснабжения, включая несоединенные установки в доме согласно границ ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником;
  - электроснабжение и электротехнические устройства – замена, восстановление работоспособности электроснабжения жилого дома за исключением внутриквартирных устройств и электроплит;
  - вентиляция – замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции;
  - внешнее благоустройство – ремонт оборудования детских площадок.
7. Предоставление дополнительных услуг согласно решения общего собрания:
- 7.1 Вывоз строительного мусора, крупногабаритного мусора.
- 7.2. Установка и обслуживание домофонного оборудования на входные двери в подъезды многоквартирного дома.
- 7.3. Услуги охраны.
- 7.4. Техническое обслуживание электросчетчиков и системы АСКУЭ.
- 7.5. Оборудование службы дежурных по подъезду.

«Управляющая компания»

ООО «Сервис-М»

Генеральный директор \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

«Собственник»

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

**Акт**

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

Настоящий акт составлен между ООО «Сервис-М», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемым в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией 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 помещение.

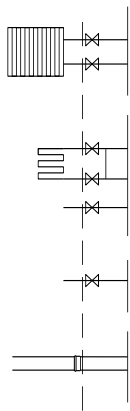
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (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, оплачиваемых Собственником за содержание общего имущества.

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

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 возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.\*

\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Заказчиком дополнительно после выставления Исполнителем соответствующего счета.



**Отопление**

до регулирующей арматуры конвекторов

**ГВС**

до первых вентилях (вкл.) на стояке в помещении

**ХВС**

до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

**КНС**

до первого раструба в помещении

Эл.сеть

до эл. счётчика

«Управляющая компания»  
ООО «Сервис-М»  
Генеральный директор \_\_\_\_\_

«Собственник»  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**РАСЧЕТ**  
**платы на \_\_\_\_\_ год**

1. Размер платы на содержание и ремонт общего имущества в МКД с лифтом, без мусоропровода, с электрическими плитами (согласно решению общего собрания от «28» декабря 2009 г. и постановлению Администрации г.о. Электросталь от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_) составляет – \_\_\_\_\_ руб. за кв.м. с НДС.

2. Размер платы за отопление (теплоснабжение) (распоряжение ТЭК Московской области от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_) составляет – \_\_\_\_\_ руб. за кв.м. с НДС.

3. Размер платы по горячему, холодному водоснабжению и водоотведению рассчитывается согласно показаниям приборов учета и тарифов, а при отсутствии показаний и неисправности приборов учета определяется согласно нормативов потребления отдельных видов коммунальных услуг, утвержденных нормативных правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов органов местного самоуправления (постановление Администрации г.о. Электросталь Московской области от 27.12.2006 № 1180/17 и постановление Администрации г.о. Электросталь Московской области от 04.12.2009 г. № 537/9).

Размер платы за коммунальные услуги по помещениям, оборудованным приборами учета (согласно распоряжения Минэкономки МО от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, постановления Администрации г.о. Электросталь Московской области от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_), составляет:

- **горячее водоснабжение** - \_\_\_\_\_ руб. за куб.м. с НДС
- **холодное водоснабжение** - \_\_\_\_\_ руб. за куб.м. с НДС
- **водоотведение** - \_\_\_\_\_ руб. за куб.м. с НДС.

4. Общая площадь жилого помещения № \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ кв.м.

5. Стоимость тех. обслуживания в месяц – \_\_\_\_\_ кв.м. x \_\_\_\_\_ руб. = \_\_\_\_\_ руб.

6. Стоимость услуг по отоплению в месяц – \_\_\_\_\_ кв.м. x \_\_\_\_\_ руб. = \_\_\_\_\_ руб.

7. Дополнительные услуги (на основании решения общего собрания от «28» декабря 2009 г.):

- 7.1. Услуги охраны ежемесячно составляет – \_\_\_\_\_ руб. с одного помещения.
- 7.2. Техническое обслуживание электросчетчиков и системы АСКУЭ ежемесячно составляет – \_\_\_\_\_ руб. с одного прибора учета (электросчетчика).
- 7.3. Пользование и обслуживание домофонной системой - \_\_\_\_\_ руб. с квартиры

8. Единовременные платежи (на основании решения общего собрания от «28» декабря 2009 г.):

- 8.1. Вывоз крупногабаритного и строительного мусора за помещение составляет – \_\_\_\_\_ руб.
- 8.2. Оборудование службы дежурных по подъезду - \_\_\_\_\_ кв. м. x \_\_\_\_\_ руб. = \_\_\_\_\_ руб.

«Управляющая компания»  
ООО «Сервис-М»  
Генеральный директор \_\_\_\_\_

«Собственник»  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Перечень общего имущества в многоквартирном доме

1. Помещения общего пользования:

- межквартирные лестничные площадки
- лестницы
- лифты
- лифтовые и иные шахты
- коридоры
- тех. этаж
- тех. подвал
- крыша

2. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома:

- фундаменты
- стены и перегородки внутри подъездов
- стены и перегородки внутри помещений общего пользования
- наружные стены
- перекрытия
- двери МОП
- окна МОП

3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:

- мусоропровод
- вентиляция
- водосточные трубы и желоба
- эл. насосы
- светильники
- сети электроснабжения
- сети теплоснабжения с вентилями и кранами
- радиаторы МОП
- системы очистки воды
- трубопроводы холодной и горячей воды
- оборудование диспетчерской связи
- пожарная сигнализация
- иное оборудование

«Управляющая компания»

ООО «Сервис-М»

Генеральный директор \_\_\_\_\_

«Собственник»

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

П Р А В И Л А  
пользования жилыми помещениями

1. Настоящие правила определяют порядок пользования жилым помещением в доме, расположенном по адресу: г. Электросталь, ул. Ялагина д. 9.
2. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается.  
Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.
3. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.
4. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - **Собственник**) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.
5. В качестве пользователя жилым помещением **Собственник** пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.
6. В качестве пользователя жилым помещением **Собственник** обязан:
  - 6.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
  - 6.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения;
  - 6.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
  - 6.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
  - 6.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.
  - 6.6. Соблюдать установленные действующим Законодательством санитарно-гигиенические правила и правила пожарной безопасности. 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 отступление 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 нём незамедлительно в пожарную охрану, принять меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара. По возможности, принять меры для беспрепятственного проезда пожарной машины к месту пожара. Не использовать лифт при эвакуации во время пожара.
  - 6.7. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования (МОП), не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки, коридоры и прочие проходы. Не хранить в помещении Собственника и МОП загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения надписей и рисунков на стенах МОП и кабинах лифтов.
  - 6.8. Соблюдать установленные Законодательством нормы и правила содержания домашних животных. Не содержать на лестничных клетках, в общих коридорах, на балконах и лоджиях, 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.
  - 6.9. Во время проведения ремонтных работ в Квартире, осуществлять складирование строительного мусора в Квартире (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда). Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в Квартире. Представлять **Управляющей компании** квитанцию об оплате за вывоз строительного мусора.  
В противном случае оплатить **Управляющей компании** 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 компанией** счета.
  - 6.10. Производить мероприятия по переустройству Квартиры (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим Законодательством только после письменного согласования с **Управляющей компанией**.
  - 6.11. Предоставить **Управляющей компании** в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству Квартиры **Собственника** для оформления письменного согласования с **Управляющей компанией** не позднее, чем за 15 дней до начала процедуры оформления документов и производства работ.
  - 6.12. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству Квартиры.
  - 6.13. 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).
  - 6.14. 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).

6.15. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в Квартире (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

6.16. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления застекленных лоджий или балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с **Управляющей компанией** (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).

6.17. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой сети без письменного согласования с Управляющей компанией.

6.18. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещения, на техническом этаже.

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

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

6.21. Своевременно информировать **Управляющую компанию** о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в Квартире и в МОП при необходимости размещать соответствующую заявку у Управляющей компании или в круглосуточной диспетчерской службе **Управляющей компании**:

6.22. В случае длительного отсутствия **Собственника** в Квартире, самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, а также сообщать **Управляющей компании** контактные телефоны, по которым можно связаться с **Собственником** или его доверенным лицом в случае возникновения аварийной ситуации в Квартире.

6.23. При возникновении аварийной ситуации в Квартире самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения. Аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в Квартире осуществляется согласно акта разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования.

6.24. Допускать в Квартиру представителя **Управляющей компании** и специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей возникших в процессе эксплуатации Квартиры и общего имущества многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, контроля и приборов учета.

6.25. **Собственник** несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

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

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

### **III. Ответственность за несоблюдение правил пользования Квартирой**

9. Нарушение **Собственником** положения 6.11. настоящих правил влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием такого неисполнения.

10. В случае невыполнения **Собственником** обязательств, обозначенных в пунктах 6.16., 6.17., 6.18., 6.24. настоящих Правил **Собственник** несет ответственность перед **Управляющей компанией** и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных ситуаций в Квартире и Жилом доме.

11. В случае нарушения **Собственником** Правил регистрационного учета и выявление факта проживания в Квартире **Собственника** лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за пользование коммунальными услугами **Управляющей компании** после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, в праве в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

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

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

«Управляющая компания»

ООО «Сервис-М»

Генеральный директор \_\_\_\_\_

«Собственник»

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