

Приложение № _____ к Протоколу № _____ от _____
внеочередного общего собрания собственников

**ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Московская область,
Ленинский городской округ,

«__» _____ 2021г.

_____,
являющийся (-аяся) собственником квартиры № _____, общей площадью _____ кв.м, расположенной на _____ этаже
в многоквартирном доме по адресу: **Московская область, Ленинский городской округ, д. Сапроново, мкр.
Купелинка, кв-л Центральный, дом 1** (далее – Многоквартирный дом/МКД), *доля в праве собственности*
_____ на основании Передаточного Акта/Листа записи в ЕГРН
_____, (далее – «Собственник»)
с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Купелинка» (ООО «Купелинка»), именуемое в дальнейшем
«**Управляющая организация**» или «**УО**», в лице Генерального директора Гужова Игоря Викторовича, действующего на
основании Устава, в соответствии с Протоколом № _____ от _____ г. общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, на котором принято решение о выборе управляющей организации в лице ООО «Купелинка», с
другой стороны, именуемые далее Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания
граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных
и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме,
заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.
- 1.3. **Собственник** - лицо, обладающее правом собственности на жилое/нежилое помещение.
- 1.3. **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного дома, принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под помещением Собственника понимается _____ доли в квартире, общей площадью _____ кв. м., расположенное в Многоквартирном доме на _____ этаже.
- 1.4. **Нежилое помещение в многоквартирном доме** - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения.
- 1.5. **Содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей общего имущества многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- 1.6. **Обслуживание и ремонт инженерного оборудования** – обслуживание и ремонт лифтового оборудования и расположенных в границах многоквартирного дома коммуникаций и внутридомового инженерного оборудования, предназначенного для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающих вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях многоквартирного дома.

Управляющая организация

Собственник

- 1.7. **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- 1.8. **Аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.
- 1.9. **Представитель собственников помещений в многоквартирном доме (Представитель)** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору и представлению интересов Собственников.
- 1.10. **Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме включает в себя:** плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги (при отсутствии договоров, заключенных Собственником напрямую с ресурсоснабжающими организациями). Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

2. Предмет Договора

- 2.1. Управляющая компания по заданию Собственника, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Сапроново, мкр. Купелинка, кв-л Центральный, дом 1 предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), на период до заключения Собственником договора с ресурсоснабжающими организациями, оказывать перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующие правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416) и направленные на достижение целей управления многоквартирным домом, указанных в частях 1 - 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома данным договором не регулируются.
- 2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в пп. 2.3, 2.4, 2.5, а также в Приложении № 1 настоящего Договора.
- 2.3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулирующего крана, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.
- 2.4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- 2.5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с настоящим Договором, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-

телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Зоны разграничения ответственности УО и Собственника при эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения, питающих электрических сетей на квартиру и систем отопления указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.6. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома – **Московская область, Ленинский городской округ, д. Сапроново, мкр. Купелинка, кв-л Центральный, дом 1**

б) год постройки – 2019г.

в) этажность – 17

г) количество квартир - 980

д) общая площадь многоквартирного дома – 62 912,4 кв.м.

2.7 Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию жилого помещения указаны в **Приложении № 2** к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

Осуществлять управление общим имуществом и обеспечивать содержание жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, в том числе правил пожарной безопасности, защите прав потребителей;

3.1.1. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации с использованием размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах первых этажей многоквартирного дома и/или на официальном сайте УО <https://uk-kupelinka.ru/>).

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых указан в **Приложении № 2** настоящего Договора, а также выполнять иные дополнительные работы.

3.1.3. Предоставлять жилищно-коммунальные, а также дополнительные услуги Собственникам помещений, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, до заключения индивидуальных договоров Собственником с ресурсоснабжающими организациями в том числе:

- 1) холодное водоснабжение;
- 2) горячее водоснабжение;
- 3) водоотведение;
- 4) электроснабжение мест общего пользования;
- 5) электроснабжение помещений;
- 6) отопление (теплоснабжение);
- 7) содержание и ремонт помещения;
- 8) услуга связи для целей кабельного вещания.

3.1.4. Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков (водоотведение), если Собственником не

Управляющая организация

Собственник

заключены прямые договора с ресурсоснабжающими организациями самостоятельно. Осуществлять контроль качества и количества поставляемых коммунальных услуг, соблюдения условий договоров, их исполнения, а также вести их учет.

- 3.1.5. Предоставлять иные услуги в Многоквартирном доме (техническое обслуживание системы видеонаблюдения и т.п.).
- 3.1.6. Принимать от Собственника плату за помещение, а также плату за коммунальные (при отсутствии прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями) и дополнительные услуги.
- 3.1.7. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника, в отношении нежилых помещений плата за коммунальные услуги оплачивается Собственниками ресурсоснабжающим организациям исключительно по договорам, заключенным напрямую.
- 3.1.8. Требовать плату за помещение, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги (при их наличии) от Собственника.
- 3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в порядке и в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. При этом организация аварийно-диспетчерского пункта осуществляется Управляющей компанией не далее, чем в пределах микрорайона на территории которого находится Многоквартирный дом.
- 3.1.10. Своевременно 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 настоящим Договором 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 по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.11. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, утвержденные действующим законодательством РФ.
- 3.1.12. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом (в том числе полученную от заказчика – застройщика), на внутримодовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
- 3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В сроки, установленные законодательством РФ информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.14. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационном стендах дома или путем размещения информации на официальном сайте УО <https://uk-kirelinka.ru/>. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.15. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 20-го по 30/31-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 (одного) рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 (трех) лет.
- 3.1.16. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) извещать об этом Собственника путём письменного объявления в специально отведённом для этого месте в сроки, предусмотренные законодательством РФ.
- 3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Управляющая организация

Собственник

- 3.1.18. Вести расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов), через единую информационно-расчётную систему (Далее – Система) Управляющей организации, при ведении данных расчетов через «МосОблЕИРЦ» оказывать содействие Собственникам в разъяснении корректности начислений (расчетов) и взаимодействии с «МосОблЕИРЦ» при такой необходимости.
- 3.1.19. При проведении расчетов за жилищные, коммунальные и прочие услуги через Систему Управляющей организации, Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи Системы Управляющей организации платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 3.1.20. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.21. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, с помощью Многофункционального центра, либо самостоятельно (при наличии такой возможности, предусмотренной программными обеспечениями УО), выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы (в случае, если данная услуга входит в платные, Собственник об этом уведомляется заблаговременно, при наличии согласия о получении данной или иной платной услуги, Собственнику она предоставляется в надлежащий срок и на условиях расценок платных услуг Управляющей организации, с последующим внесением оплаты этой услуги в платежный документ на оплату коммунальных услуг).
- 3.1.22. Содействовать вводу в эксплуатацию установленных в помещении Собственника индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, путем составления акта ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета. С момента ввода индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды в эксплуатацию осуществлять расчеты с Собственником по приборам учета
- 3.1.23. При необходимости не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.24. При проведении расчетов за жилищные, коммунальные и прочие услуги через Систему Управляющей организации, по письменному требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.7 настоящего Договора) производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги, а также обеспечить в течение 3-х рабочих дней со дня обращения выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.
- 3.1.25. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.
- 3.1.26. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке в соответствии с законодательством РФ.
- 3.1.27. Предоставлять письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.
- 3.2. Управляющая организация вправе:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.3. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным компаниям (субподряд), при этом ответственность за исполнение обязательств по настоящему Договору перед Собственником несет Управляющая организация .
- 3.2.5. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии, либо невозможности связаться с Собственником в течение 2-х часов с момента аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в помещение, при этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования:
- составление комиссионного Акта совместно с Представителем собственников иных помещений о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней поврежденного имущества;

- по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.
 - 3.2.6. При проведении расчетов за жилищные, коммунальные и прочие услуги через Систему Управляющей организации определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:
 - повреждение приборов учета по вине Собственника;
 - нарушения пломбы на приборах учета;
 - не допуск Собственником уполномоченных представителей Управляющей организации в помещение для проведения контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета;
 - отсутствия передачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета;
 - истекший межповерочный интервал приборов учета
 - иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.
 - 3.2.7. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений.
 - 3.2.8. Требовать от Собственника своевременной оплаты замены неработоспособных индивидуальных приборов учета.
 - 3.2.9. В случае образования просроченной задолженности сроком более двух месяцев подряд по оплате Собственником коммунальных услуг, технического обслуживания и дополнительных услуг, Управляющая организация вправе приостановить оказание услуг, установленных Договором, и/или обратиться в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.
 - 3.2.10. При условии отсутствия письменной Претензии/жалобы по качеству предоставленных услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, включающих в себя услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту жилых и нежилых помещений, в том числе общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальных услуг, поданной Собственником в течение 20 (двадцати) календарных дней по окончании расчетного периода (один календарный месяц) в Управляющую организацию, считать предоставленные Управляющей организацией в расчетном периоде услуги оказанными и принятыми Собственником в полном объеме.
 - 3.2.11. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, специально оборудованных для этих целей и являющихся либо общим имуществом Собственников Многоквартирного дома, либо частной собственностью с согласия общего собрания Собственников помещений или Собственника такого помещения на правах аренды.
 - 3.2.12. В случае отсутствия на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации, помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право УО оборудовать соответствующие помещения в Многоквартирном доме, при условии соблюдения УО прав и интересов собственников Многоквартирного дома и действующего законодательства с согласия общего собрания Собственников помещений или Собственника такого помещения на правах аренды.
 - 3.3 Собственник обязан:**
 - 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять УО документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).
 - 3.3.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, данная информация является конфиденциальной и не подлежит передаче Управляющей организацией третьим лицам.
 - 3.3.3. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.
 - 3.3.4. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры) физические лица и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством, за исключением проведения «косметического» ремонта.
 - 3.3.5. Соблюдать технические условия на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах и Правила проживания в многоквартирных домах, являющиеся **Приложением № 5** к настоящему договору.
 - 3.3.6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания в УО либо путем передачи через личный кабинет Собственника на сайте www.uk-kupelinka.ru, не позднее 25-го числа расчетного месяца, за исключением услуг, по которым расчеты осуществляются непосредственно с поставщиком таких услуг.
- В случае неподачи показаний приборов учета в вышеуказанный период времени расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством РФ. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае

выявления переплаты, производится перерасчет, а в случае если фактический объем потребленных коммунальных ресурсов превысит норматив, осуществляется доначисление разницы.

- 3.3.7. Сообщать представителю УО не позднее суток о дате и характере неисправности и/или повреждениях квартирного прибора учета или повреждения пломбы.
- 3.3.8. Проверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.
- 3.3.9. Собственник обязан нести бремя содержания помещения с момента его получения по Акту приема-передачи, оформленному в рамках договора на приобретение жилого помещения.
- 3.3.10. Соблюдать следующие требования:
- содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;
 - не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы;
 - не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;
 - не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу Многоквартирного дома;
 - При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно – эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;
 - не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
 - 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 помещении Собственника на бытовые нужды (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);
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с УО;
 - не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- 3.3.11. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.
- 3.3.12. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.
- 3.3.13. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения оплачивать вызов крупногабаритных и строительных отходов.
- 3.3.14. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора в специально заказанные контейнеры для крупногабаритных отходов (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).
- 3.3.15. В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей УО и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в жилом помещении Собственника в целях выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации жилого помещения Собственника и общедомового имущества Многоквартирного дома, для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учета и контроля.
- 3.3.16. В случае возникновения аварийной ситуации обеспечивать доступ работников аварийных служб, представителей УО и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) в принадлежащее Собственнику помещение в любое время.
- 3.3.17. Незамедлительно информировать УО об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в круглосуточной объединенной диспетчерской службе (ОДС) УО.

Управляющая организация

Собственник

- 3.3.18. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу Многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу УО или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:
- разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника;
 - выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;
 - выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся в помещении Собственника;
 - производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.
- 3.3.19. Оплатить УО затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу Многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами.
- 3.3.20. Предоставлять УО в порядке, определенном законодательством РФ и в срок, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты наступления события сведения:
- о смене Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении помещения Собственника;
 - о заключенных договорах найма/аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора; наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; сроков найма/аренды;
 - о смене ответственного нанимателя/арендатора помещения Собственника;
 - о регистрации по месту жительства, изменении паспортных данных;
 - документы, подтверждающие права Собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением Собственника, на льготы (удостоверение или справку);
 - документы о начислении субсидий;
 - об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в жилом помещении Собственника потребляющих устройств водо-, электро-, и теплоснабжение, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.
- 3.3.21. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.
- 3.3.22. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода приборов учета потребления коммунальных услуг в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Собственника.
- 3.4. Собственник имеет право:**
- 3.4.1. Осуществлять контроль выполнения УО ее обязательств по настоящему Договору.
- 3.4.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
- 3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года.
- 3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.
- 3.4.5. Потребовать от УО ввести в эксплуатацию установленные в помещении Собственника индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды при отсутствии договоров, заключенных напрямую с ресурсоснабжающими организациями.
- 3.4.6. Выносить на обсуждение и инициировать общие собрания собственников по утверждению ставок с учетом предложений УО, а также иные предложения.
- 3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
- 3.4.8. Участвовать в комиссионных осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту через уполномоченное общим собранием собственников лицо - Председателя Совета дома;

Управляющая организация

Собственник

- 3.4.9. Через уполномоченное общим собранием собственников лицо - Председателя Совета дома присутствовать во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

**4. Размер платы за помещение,
коммунальные и дополнительные услуги, порядок ее внесения**

- 4.1. Размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещению.
- 4.2. Размер платы за помещение и коммунальные услуги определяется на основании Приложения № 3
- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
 - стоимостью коммунальных ресурсов в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.4 настоящего Договора (при отсутствии договоров, заключенных Собственником напрямую с ресурсоснабжающими организациями);
 - иными дополнительными услугами, утвержденными Протоколами общих собраний собственников
- Размер ставки содержания и ремонта общего имущества устанавливается в соответствии с решениями общих собраний собственников Многоквартирного дома или нормативно-правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, местными органами самоуправления.
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года и иными нормативными актами законодательства РФ. В случае неполной оплаты Собственником жилищно-коммунальных и дополнительных услуг, УО имеет право использовать переплату по коммунальным услугам в целях погашения имеющейся задолженности, путем зачета указанных сумм при проведении корректировки размера оплаты за коммунальные услуги, в порядке, установленном действующим законодательством, а также путем переноса переплаты в счет платежей следующего месяца с дальнейшей корректировкой по выставленным начислениям.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 4.5. Расчет стоимости коммунальных и иных (прочих) услуг осуществляется в соответствии с тарифами, действующими на момент заключения Договора, и изменяется в соответствии с действующим законодательством и/или решением общего собрания собственников МКД.
- 4.6. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с законодательством РФ.
- 4.7. Плата за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги вносится ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем за исключением иных сроков, установленных ресурсоснабжающими организациями по услугам, по которым принято и реализовано решение о заключении собственниками договора напрямую с ресурсоснабжающими организациями.
- 4.8. Плата за помещение, коммунальные и дополнительные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 3.1.19 настоящего Договора, плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные и дополнительные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
- 4.9. В выставляемом УО платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные и дополнительные услуги (при их наличии), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа, почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени отчества физического лица).
- 4.10. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней может указываться в отдельном документе. В случае предоставления документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.
- 4.11. Собственники вносят плату по настоящему Договору в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном

Управляющая организация

Собственник

документе Системы УО.

- 4.12. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые УО услуги и выполняемые работы.
- 4.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, при этом данные обстоятельства должны быть подтверждены заключениями компетентных органов.
- 4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на услуги УО применяет новые тарифы со дня вступления в силу решений собственников, принятое на общем собрании и оформленное в порядке протокола собрания, если иное не установлено в самом документе (Протоколе собрания).
- 4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от УО обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов.
- 4.16. Услуги УО, не предусмотренные настоящим Договором или соглашениями к нему, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.

5. Ответственность сторон

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить УО пени в размере и в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 5.3. Управляющая компания не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организации её обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

- 6.1. Контроль над деятельностью УО в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения, Представителем собственников помещений в многоквартирном доме и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями:
- 6.1.1. Контроль осуществляется путем:
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий договора;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7. Порядок изменения и расторжения договора

- 7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:
 - В одностороннем порядке:
 - а) в случае принятия и реализации общим собранием Собственников Помещений решения о выборе иного способа управления или при реализации выбора иной Управляющей организации;
 - б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за один календарный месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если Объект окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - В судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда;
 - В случае ликвидации Управляющей организации – с момента внесения записи о ликвидации в ЕГРЮЛ;
- 7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в пп. «б» п. 7.1. Договора, Управляющая организация должна уведомить Собственника и орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений;
- 7.3. Настоящий Договор, расторгнутый в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон, в том числе по основаниям, изложенным в п. 7.1. (за исключением п.п. «б» настоящего Договора, считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.
- 7.4. Направление уведомления о расторжении Договора и расторжение Договора не являются основанием для прекращения выполнения Собственником обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ (услуг) во время действия настоящего Договора;
- 7.5. В случае переплаты Собственником за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая

Управляющая организация

Собственник

организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Управляющая организация осуществляет безналичное перечисление излишне полученных денежных средств на основании письменного распоряжения Собственника на указанный им счет;

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном самим Договором для его расторжения и изменения отдельных условий, а также гражданским законодательством;

8. Особые условия

- 8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами 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. Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту нахождения многоквартирного дома.
- 8.3. Стороны соглашаются, что личность контрагента имеет существенное значение и договариваются о невозможности передачи ответственности по настоящему Договору путем заключения Договора переуступки.
- 8.4. Вся техническая документация на МКД, а также иная документация, связанная с исполнением Сторонами настоящего договора, хранится в помещении, занимаемом УО, если решением общего собрания собственников не предусмотрено иное.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

- 9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.
- 9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более чем 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

- 10.1. Договор действует в течение срока, установленного собранием собственников с даты подписания Протокола собрания собственников, при этом обслуживание дома начинается не позднее, чем через 30 календарных дней с даты подписания Протокола, при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.
- 10.2. Управляющая организация обязана выполнять условия настоящего Договора до момента начала осуществления своих обязательств новой управляющей организацией либо до момента реализации Собственниками иных форм управления МКД.
- 10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на _____ страницах и содержит _____ приложений.

Приложения:

1. Состав и описание общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Расчет платежей.
4. Схемы разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника.
5. Правила проживания в многоквартирных домах

11. Реквизиты сторон

Собственник:

Адрес	Московская область, Ленинский городской округ, д. Сапроново, мкр. Купелинка, кв-л Центральный, дом 1, кв. _____
Паспорт	Серия _____ № _____, выдан _____ г.

Управляющая организация

Собственник

л/с	
телефон	
E-mail	

Управляющая компания: ООО «Купелинка»

Юр. Адрес:	142701, Московская область, Ленинский городской округ, г. Видное, ул. Завидная, д. 6, помещение 17
Факт. Адрес:	142701, Московская область, Ленинский городской округ, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, мкр-н Купелинка, квартал Центральный, д. 2, подъезд № 12
ИНН	5003131152
КПП	500301001
р/с	407 028 106 400 000 648 30 Банк ПАО СБЕРБАНК
к/с	301 018 104 0000 0000 225
БИК	044525225
Телефон	8-499-551-53-75
E-mail	info@uk-kupelinka.ru

12. Подписи и печати Сторон

ООО «Купелинка»
Генеральный директор

«Собственник»

_____/ **И. В. Гужов/**

_____/ /

Управляющая организация

Собственник

Примерная форма описания

состава и технических характеристик общего имущества многоквартирного дома по адресу:

Московская область, Ленинский городской округ, д. Сапроново, мкр. Купелинка, кв-л Центральный, дом 1

Технические характеристики здания в соответствии с техническим планом:

Тип здания	Индивидуальный проект
Этажность	17
Год постройки	2019
Количество квартир	980
Общая площадь здания	62 912,4 кв.м.
Общая площадь жилых помещений	44 693 кв.м.
Общая площадь нежилых помещений	2 565 кв.м.
Материал крыши	
Фасад	
Наружные и внутренние капитальные стены	
Проемы оконные	
Проемы дверные	
Внутренняя отделка	-
Виды благоустройства, санитарное и инженерное оборудование	-

Состав Общего имущества Собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу:

Московская область, Ленинский городской округ, д. Сапроново, мкр. Купелинка, кв-л Центральный, дом 1:

1. Помещения многоквартирного дома (далее по тексту «МКД»), не являющиеся частями Жилых или Нежилых Помещений, предназначенные для обслуживания более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения в этих МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения оборудование (включая ИТП и другое инженерное оборудование);

2. Крыша;

3. Ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4. Ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения (включая окна и двери Помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения;

6. Земельный участок, на котором расположены МКД, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания этих МКД, коллективные (гостевые) автостоянки, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора расположенные в границах земельного участка, на котором расположены МКД.

8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

9. Внутридомовые инженерные системы водоотведения, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных

Управляющая организация

Собственник

воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

10. Внутридомовые системы отопления, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Внутридомовые системы электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок Общего имущества МКД, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до перечисленных устройств и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

12. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав Общего имущества МКД, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

ООО «Купелинка»

«Собственник»

Генеральный директор

_____/И. В. Гужов/

_____/_____

Управляющая организация

Собственник

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме адресу:

Московская область, Ленинский городской округ, д. Сапроново, мкр. Купелинка, кв-л Центральный, дом 1 (далее – МКД)

Управляющая организация в период действия настоящего Договора производит работы в соответствии с настоящим перечнем работ, а также в соответствии с перечнем, установленном Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" в части применения к данному МКД.

I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общественного пользования (смена перегоревших электроламп смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения в МКД.

II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период

1. Консервация системы центрального отопления.
2. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок по мере их необходимости.
3. Ремонт просевших отмосток.
4. Устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости).

III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и дверных проемов (в случае необходимости).
2. Замена разбитых армированных стекол окон и дверей.
3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
4. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках (при их наличии).
5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
6. Замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования.
7. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях (в случае необходимости).
8. Ремонт и укрепление входных дверей.

IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Прочистка внутренней канализации.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.

Управляющая организация

Собственник

7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателем.

V. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
2. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
3. Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

VI. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

1. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

VII. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома:

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- проверка утепления теплых чердаков (при их наличии), плотности закрытия входов на них;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

VI. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
3. Подготовка зданий и территории микрорайона к праздникам.
4. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
5. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.

Управляющая организация

Собственник

6. Организация вывоза мусора.

7. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.

Периодичность работ:

Виды работ	Периодичность выполнения работ
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Уборка лестничных площадок и маршей до второго этажа	мытьё 1 раз в день, подметание 1 раз в день
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше второго этажа и приквартирных холлов	подметание 1 раз в неделю, мытьё 1 раз в неделю
1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год
1.4. Уборка кабин лифтов	7 раз в неделю
1.5. Дератизация	12 раз в год
1.6. Дезинсекция	по мере необходимости
2. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
2.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
2.2. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	По мере необходимости
2.3. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	По мере необходимости
3. Содержание лифта (ов)	
3.1. Периодические осмотры	1 раз в месяц
3.2. Техническое обслуживание лифтов (Т01).	1 раз в месяц
3.3. Техническое обслуживание лифтов (Т02).	Текущий ремонт 1 - 1 раз в квартал, Текущий ремонт 2 - 2 раза в год
3.4. Техническое обслуживание систем ЛДСС	1 раз в квартал
3.5. Текущий ремонт лифтов	ежегодно
3.6. Текущий ремонт ЛДСС	ежегодно
3.7. Диспетчерское обслуживание лифтов	круглосуточно
3.8. Аварийное обслуживание лифтов	ежедневно
3.9. Измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль»	1 раз в 2 года
3.10. Электроизмерительные работы на лифте	ежегодно
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
4.1. Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год. Тех. этажи подвалы, ежедневно
4.2. Прочистка канализационного лежачка	1 раз в 3 месяца
4.3. Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
4.4. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции	2 раза в год
4.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
4.6. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах	2 раза в год
4.7. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках	1 раз в месяц
4.8. Осмотр силовых установок	1 раз в месяц
4.9. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление.	1 раз в месяц
4.10. Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
4.11. Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
4.12. Осмотр системы центрального отопления	2 раза в год
4.13. Регулировка и наладка систем отопления	1 раз в год

Управляющая организация

Собственник

4.14. Испытание систем центрального отопления	1 раз в год
4.15. Консервация, промывка систем центрального отопления	1 раз в год
4.16. Промывка системы центрального отопления	1 раз в год
4.17. Устранение незначительных неисправностей в системе теплоснабжения	1 раз в год, по мере необходимости
5. Проверка коллективных приборов учета	
- визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР. вычислителя, датчиков давления	1 раз в месяц
- снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
- составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	По мере необходимости
проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений)	4 раза в год
- установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Замена сетки.	По мере необходимости
- запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика.	4 раза в год
- проверка работоспособности водонапорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	2 раза в год
- выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков (проверка функционирования теплосчетчиков):	1 раз в 4 года. По требованию Теплосети
- профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины.	1 раз в год
- поверка (настройка) тепловычислителя	1 раз в 3 года
- съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (для предоставления в теплоснабжающую организацию).	1 раз в месяц
- обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	1 раз в месяц
5.1. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	24 часа в сутки
6. Текущий ремонт	
6.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости
6.2. Восстановление защитноотделочного покрытия пола	по мере необходимости
6.3. Устранение протечек кровли (текущий ремонт), проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	По мере необходимости
6.4. Ремонт теплового узла	1 раз в год
6.5. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств	по мере необходимости
6.6. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной ест общего пользования	по мере необходимости
6.7. Ремонт коллективных приборов учета воды	по мере необходимости
6.8. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	По мере необходимости
6.9. Промывка пристенного дренажа	1 раз в 3 года
6.10. Ремонт, замена доводчиков, дверей мест общего пользования	По мере необходимости
7. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
7.1. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По мере необходимости
7.2. Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;	По мере необходимости
7.3. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	Ежедневно

Управляющая организация

Собственник

7.4. Очистка придомовой территории от наледи и льда;	По мере образования
7.5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно
8. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
8.1. Подметание и уборка придомовой территории	ежедневно
8.2. Уборка и выкашивание газонов	1 раз в неделю
8.3. Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости
8.4. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно

ООО «Купелинка»

«Собственник»

Генеральный директор

_____/И. В. Гужов/

_____/_____

Управляющая организация

Собственник

Приложение № 3
к Договору управления Многоквартирным домом
от «_____» _____ 2021 года
№ _____

Расчёт платежей

1. В размере согласно Протокола собрания собственников № _____ от _____ г. **38,30 руб.** (в том числе НДС 20 %) за 1 кв.м общей площади жилого помещения собственника с учетом мест общего пользования, пропорционально занимаемой собственником площади.

2. Коммунальные услуги (водоснабжение водоотведение, электроснабжение, отопление) – в соответствии с показаниями приборов учета и (или) в соответствии с постановлениями местных органов власти на соответствующий год и иные дополнительные услуги, утвержденные Протоколами общих собраний собственников (при проведении расчетов за жилищные, коммунальные и прочие услуги через Систему Управляющей организации).

ООО «Купелинка»

«Собственник»

Генеральный директор

_____/И. В. Гужов/

_____/_____

Управляющая организация

Собственник

Схемы разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева.

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с настоящим Договором, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

3) При эксплуатации систем отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая организация не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с УО.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

ООО «Купелинка»

«Собственник»

Генеральный директор

_____/И. В. Гужов/

_____/_____

Управляющая организация

Собственник

Правила проживания в многоквартирных домах и проведения ремонтных работ в многоквартирных жилых домах.

1. Основные понятия и сфера действия настоящих Правил

Правила - настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО «Купелинка» (далее - «Жилые дома») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

Управляющая организация (УК или УО) - ООО «Купелинка»

ДС - Диспетчерская Служба Управляющей организации.

Проживающие (Пользователи) - собственники отдельных жилых и нежилых помещений, арендаторы, наниматели и иные пользователи жилых и нежилых помещений в Жилом доме.

Помещение – жилое/нежилое помещение, принадлежащее/переданное Собственнику/арендатору в соответствии с правами, предусмотренными законодательством РФ.

Правила распространяются на всех Проживающих, а также на сотрудников Управляющей организации. Правила устанавливают порядок проживания в Жилом доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в Жилом доме, порядок использования и содержания общего имущества в Жилом доме, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в Жилом доме, а также ответственность за невыполнение Правил.

2. Обязанности пользователя помещений:

2.1. Использовать помещения, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений их использования, установленных нормативными актами РФ.

2.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, Управляющей организации и третьих лиц, находящихся на территории МКД.

2.3. Соблюдать и поддерживать помещение, находящиеся в собственности (в зоне ответственности) Собственника помещения инженерные сети и коммуникации, санитарно-техническое и прочее инженерное оборудование в исправном техническом и санитарном состоянии, а также производить их ремонт за свой счет.

2.4. Соблюдать правила противопожарной безопасности.

2.5. Не допускать загромождения мест общего пользования, межквартирных холлов, коридоров, проходов, проездов, лестничных клеток, эвакуационных выходов и иных помещений многоквартирного дома. Не создавать препятствия для свободного доступа к средствам пожарной защиты, запорно-регулирующей арматуре, стоякам канализации, устройствам коммуникации и защиты.

2.6. Бережно относиться к общему имуществу МКД, к имуществу других Собственников и Пользователей помещениями и Управляющей организации. Предпринимать все необходимые меры к недопущению нанесения вреда Общему имуществу, имуществу других Собственников помещений и Управляющей организации. В случае обнаружения факторов, способных нанести вред имуществу, указанному в данном пункте незамедлительно сообщить представителям Управляющей организации, при необходимости, принимать активное участие в разбирательстве фактов нанесения вреда имуществу.

2.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям. Согласовывать с управляющей компанией электротехнический проект, проект изменений в расстановке приборов отопления и

Управляющая организация

Собственник

перенос/переустройство подвод к системе отопления, проложенные в Помещении, согласно проекту. Запрещается оборудовать квартиры теплыми водяными полами.

2.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

2.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.10. Допускать в свое помещение в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции и кондиционирования для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, проведения профилактических работ; допускать представителей Управляющей организации для ликвидации аварий - в любое время при условии предъявления данными лицами документов, удостоверяющих личность и подтверждающих принадлежность к Управляющей организации либо организации, осуществляющей локализацию аварийной ситуации. В случае необоснованного отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, относится на Правообладателя.

2.11. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества.

2.13. Согласовывать с Управляющей организацией (в т.ч. выполнять технические условия на присоединение) установку/замену индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг (электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения). Оформить в Управляющей организации соответствующий акт ввода приборов учета в эксплуатацию. Приборы учета должны иметь действующие паспорта установленного образца. Не позднее 5 рабочих дней сообщать в Управляющую организацию о проведенных переустройствах/перепланировках в Помещении, согласовывать их самостоятельно и за свой счет в надлежащих органах.

2.14. В случае длительного отсутствия в помещении, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях, принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили сетей горячего и холодного водоснабжения).

2.15. В срок до пяти рабочих дней, информировать Управляющую организацию, о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы по условиям настоящего Договора возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды) о смене ответственного нанимателя или арендатора.

2.16. В срок до пяти рабочих дней, информировать Управляющую организацию, об изменении своих паспортных данных (реквизитов). В ином случае Управляющая организация вправе считать достоверными данными последние, сообщенные ранее Собственником.

2.17. Не выполнять работы и не совершать другие действия, приводящие к порче Общего имущества, имущества Управляющей организации и имущества третьих лиц, либо работ, создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

2.18. До 8 утра и после 21.00 в будние дни (с понедельника по пятницу), до 10 часов 00 минут и с 22 часов 00 минут по субботам и воскресеньям, а также в нерабочие праздничные дни, с 13 до 15 часов ежедневно: не использовать звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, на (в) объектах торговли, общественного питания, организации досуга, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан; учитывать запрет на игру на различных музыкальных инструментах, громкое пение, свист, крики и ругань на повышенных тонах; не проводить земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ с применением механических средств и технических устройств.

2.18.1. До 9 часов 00 минут и с 19 часов 00 минут в будние дни, до 10 часов 00 минут и с 19 часов 00 минут по субботам, круглосуточно в воскресенье и установленные в соответствии с федеральным законодательством нерабочие праздничные дни не проводить переустройства, перепланировки, ремонтных работ в жилом помещении в многоквартирном доме или ремонтных работ в нежилом помещении, не принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан. Требования настоящего пункта не распространяются на указанные действия в случае их совершения в многоквартирном доме в течение шести месяцев со дня ввода его в эксплуатацию.

2.19. Бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.

2.20. Согласовать установку с Управляющей организацией внутриквартирных видеодомофонов и иных систем видеонаблюдения, подключающихся к общедомовой системе видеонаблюдения с переговорным устройством (домофон).

3. Пользователям/собственникам помещений на территории Жилого дома запрещается:

- 3.1. мыть автомобили;
- 3.2. курить в местах общего пользования, за исключением специально предназначенных мест. Запрещается сбрасывать пепел при курении и иной мусор из окон; в случае нанесения ущерба Общему имуществу и имуществу третьих лиц при курении, виновник обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов.
- 3.3. использовать пиротехнические изделия, огнестрельное, травматическое, пневматическое и прочее оружие;
- 3.4. применять открытый огонь без письменного разрешения Управляющей организации и организации дополнительных противопожарных мер;
- 3.5. самовольно проводить любые ремонтно-строительные работы в местах общего пользования на территории МКД, включая эксплуатируемую кровлю, крыльца, подсобные помещения и т.п.;
- 3.6. допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Общего имущества;
- 3.7. создавать повышенный шум в помещении и местах общего пользования;
- 3.8. хранить и использовать на территории МКД взрывчатые, легковоспламеняющиеся, токсичные, иные опасные вещества и предметы с сильным запахом;
- 3.9. парковать транспортные средства на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба Общему имуществу и имуществу третьих лиц при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов;
- 3.10. использовать лифты для транспортировки строительных материалов, отходов, строительного и крупногабаритного мусора, других материалов и предметов, которые могут повредить кабины лифтов и отделку лифтовых холлов без согласования с Управляющей организацией; в случае нанесения ущерба лифтам и лифтовым холлам, владелец строительных материалов и крупногабаритного мусора, обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов;
- 3.12. производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с Управляющей организацией;
- 3.13. самовольно присоединяться к общедомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учета потребления, вносить изменения в инженерные системы, относящиеся к общедомовому имуществу без письменного согласования с Управляющей организацией;
- 3.14. самовольно (без согласования с Управляющей организацией) увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении;
- 3.15. самовольно (без согласования с Управляющей организацией) нарушать пломбы на приборах учета потребления, демонтировать приборы учета потребления и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- 3.16. устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах/фасадах или крыше дома, в других местах, относящихся к Общему имуществу, за исключением получения письменного разрешения Управляющей организации.
- 3.17. изменять внешний облик, цвет, элементы дизайна фасадной части здания в рамках своего помещения.
- 3.18. производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшать зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, автоматической установки водяного пожаротушения, системы дымоудаления и подпора воздуха системы оповещения и управления эвакуацией); присоединять часть помещений холлов и коридоров общественных помещений
- 3.19. размещать в помещениях предметы, вес которых при распределении на площадь перекрытия превышает 400 кг/м²;
- 3.20. снимать предусмотренные проектом МКД двери эвакуационных выходов, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;
- 3.21. менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери и решетки, менять направление открывания дверей в местах общего пользования, без наличия решения, предусмотренного Протоколом общего собрания собственников;
- 3.22. загромождать эвакуационные пути, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и подходы к инженерным коммуникациям, прочие места общего пользования;
- 3.23. загромождать помещения общего пользования, материалами, оборудованием и т.п.;
- 3.24. устанавливать глухие решетки на окнах, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;
- 3.25. размещать личные вещи в местах общего пользования, общедомовых технических и служебных помещениях, использовать места общего пользования в личных целях (складировать вещи, мусор, вывешивать объявления и рисовать на стенах, потолке, полу и т.д.), выбрасывать мусор, чистить половики, белье и т.п. из окон, а также на лестничную клетку и другие места общего пользования МКД;
- 3.26. размещать в местах общего пользования кладовые, киоски, ларьки и т.п.;

Управляющая организация

Собственник

3.27. складировать (в т. ч. временно) мусор где-либо, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза и утилизации входит в перечень услуг, оплачиваемых Собственником помещения;

3.28. препятствовать доступу других Пользователей помещений, а также сотрудников Управляющей организации, к местам общего пользования (приквартирные холлы, лифтовые холлы, лестничные площадки, технические шахты, лестницы и т.д.) при отсутствии Протокола общего собрания собственников, изменяющего данный порядок.

3.29. использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;

3.30. проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня, оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;

3.31. устанавливать глухие решетки на окнах и приемах у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;

3.32. без согласования с Управляющей организацией переносить/изменять подводы к системе отопления, проложенные в Помещении, согласно изначального проекта;

3.33. устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы. Под лестничными маршами в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитовых, выгороженных перегородками из негорючих материалов;

3.34. устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир;

3.35. парковать транспортные средства средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов общей собственности;

3.36. хранить баллоны с горючими газами в жилых и нежилых помещениях, в местах общего пользования, путях эвакуации (Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. №390 О противопожарном режиме), также в сетях для установки кондиционеров, расположенных на фасадной части МКД.

3.37. установка не согласованной с Управляющей организацией системой внутриквартирных видеодомофонов и иных систем видеонаблюдения, подключающихся к общедомовой системе видеонаблюдения с переговорным устройством (домофон).

3.38. осуществлять выброс строительного и крупногабаритного мусора в контейнеры, предназначенные для вывоза твердых коммунальных отходов. При наличии строительного и крупногабаритного мусора Собственник обязан произвести заказ и оплату специальных контейнеров, предназначенных для такого вида отходов.

3.39. запрещается устанавливать системы кондиционирования и сплит системы с выводом отвода конденсата на наружную фасадную часть МКД. Собственник/арендатор обязан при выводе отвода конденсата соединить дренажную трубку с канализацией.

4. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

4.1. В случае обнаружения Проживающим аварийной ситуации в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в ДС.

4.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего, последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлён как Управляющей организацией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

4.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования: Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом слесарю-сантехнику;

- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

Затопление помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша - необходимо уведомить об этом Управляющую организацию и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением - немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения - связаться с Управляющей организацией.

Неисправность электросети:

Управляющая организация

Собственник

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- если произошло полное повреждение электросети - вызовите аварийную службу; если произошло повреждение участка электросети - проверьте распределительный щит, не выбило ли на нем пробки, пригласите электрика, если невозможно ликвидировать аварию самостоятельно;
- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

5. Меры безопасности при проживании на территории МКД

5.1. Каждому Собственнику (далее – Проживающему) необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- никогда не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- не оставляйте автомобили открытыми;
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении - обеспечьте ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
- не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в диспетчерскую, либо сотрудникам охраны, либо в полицию;
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам охраны, либо в полицию.

5.2. По всем вопросам, возникающим у Проживающего, он может обратиться в Управляющую организацию.

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

- соблюдать действующее законодательство РФ в области пожарной безопасности, требования пожарной безопасности;
- 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.

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

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

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

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

Общие правила

6. Правила проведения ремонтных работ.

6.1.1. До начала работ в помещении Собственник обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина, медицинская аптечка, емкость для сбора жидких отходов).

6.1.2. При проведении строительно-отделочных работ необходимо руководствоваться правилами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, электрооборудованию, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию установленными соответствующей нормативно-технической документацией.

6.1.3. Имущественная ответственность за причиненный рабочими ущерб Жилому дому полностью лежит на Собственнике.

6.1.4. Завоз строительных материалов и проведение ремонтных работ в Помещениях осуществляется в соответствии с Законом Московской области от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ (ред. от 18.07.2018) "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области" (принят постановлением Мособлдумы от 20.02.2014 N 9/79-П) – далее Закон.

6.1.5. Подъем грузов на этажи осуществляется только с использованием грузовых лифтов. При отсутствии/отключении таковых подъем производится вручную.

6.1.6. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

- проводить работы только в часы, указанные в Законе;

Управляющая организация

Собственник

- в нерабочее время следует покинуть здание и территорию Жилого дома;
- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные контейнеры, запрещается складирование мусора в холле и на территории комплекса вне контейнера;
- не допускать складирование строительных материалов на территории жилого комплекса вне отведенных мест;
- осуществлять перевозку грузов только в грузовом лифте и в упакованном виде, не допускать перегрузки лифта;
- перед подъемом грузов, строительных материалов и выноса мусора осуществлять защиту покрытия вестибюля, лифта и этажного холла, а после завершения работ производить их уборку;
- находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки, не употреблять наркотические вещества;

ООО «Купелинка»

«Собственник»

Генеральный директор

_____/И. В. Гужов /

_____/_____/_____

Управляющая организация

Собственник
