

**ДОГОВОР № Зар. 33/  
управления многоквартирным домом  
расположенным по адресу: Московская область, г.Балашиха, ул. Заречная, д.33  
(между собственником помещения и управляющей организацией)**

г. Балашиха

« 27 » мая 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Бовина Владимира Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин(ка)

(Ф.И.О.)

зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, собственник/правообладатель квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 33, кв. \_\_, действующий на основании зарегистрированного права собственности на жилое помещение, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 30.11.2007 года, либо на ином основании \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем "Собственник", совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке, расположенное в Многоквартирной доме. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
- **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.
- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

- **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.
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленным соответствующим актом.
- **Индивидуальный прибор учета** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении;
- **Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- **Коллективный (общедомовый) прибор учета** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативными документами, определяющими Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, Правила пользования жилыми помещениями, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Московской области.

1.2. Уведомления, адресованные Управляющей организацией всем собственникам помещений многоквартирного дома, размещаются на официальном сайте в сети Интернет по адресу: [www.gsbal.ru](http://www.gsbal.ru), на информационных стендах в офисе Управляющей организации и в холлах первых этажей подъездов многоквартирного дома. Размещение информации в указанных местах является надлежащим уведомлением.

1.3. Настоящий договор является договором смешенного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы различных договоров.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по поручению собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество), перечень и периодичность оказываемых управляющей организацией услуг и работ по содержанию многоквартирного дома указаны в Приложении 3 к настоящему договору;

б) обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям) с момента подписания договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, при отсутствии прямых договоров между собственниками и ресурсоснабжающими организациями;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность).

2.2. Целью настоящего Договора является - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и сохранности общедомового имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам жилых помещений в нем и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме и придомовой территории на законных основаниях.

2.3. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между Управляющей организацией и Собственником (Приложение №1 к Договору).

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на Помещение в Многоквартирном доме и объекты Общего имущества в нем, а также права распоряжения Общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в Договоре.

2.5. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями ЖК РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта,

установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего договора управления.

2.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории определяется территорией 5 метров от фасада многоквартирного дома, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

2.7. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

2.8. В случае отсутствия составленного, в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Общие обязанности сторон:**

3.1.1. Обеспечить содержание многоквартирного дома в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

3.1.2. Соблюдать «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354 (Далее - Правила предоставления коммунальных услуг).

#### **3.2. Обязанности Управляющей организации:**

3.2.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующих Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда с учетом нормативов его износа и фактически полученных средств от Собственника.

3.2.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

Обеспечить уведомление собственников и иных потребителей об аварийно-диспетчерском обслуживании специализированными организациями.

3.2.3. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт помещений собственников.

3.2.4. Направлять Собственнику платежные документы (посредством размещения в почтовых ящиках, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ) не позднее 10-го числа следующего за оплачиваемым месяцем.

3.2.5. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.2.6. Доводить до сведения информацию об изменении стоимости (тарифов) услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, а также тарифов на коммунальные услуги доведения до сведения собственников и потребителей своевременно, в течение 14 дней с момента их принятия, посредством размещения на информационных стендах, либо на официальном сайте управляющей организации, либо в едином платежном документе (ЕПД).

3.2.7. Организовать и вести прием собственников и иных потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом в установленные часы приема.

3.2.8. Вести реестр собственников, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.2.9. На основании письменной заявки собственника (потребителя) направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

3.2.10. Рассматривать предложения и заявления от Собственника и лиц на законных основаниях пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2.11. Информировать Собственника и пользующихся на законных основаниях его Помещением в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующей информации от ресурсоснабжающих организаций, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения

недостатков путем размещения соответствующей информации на официальном сайте в сети Интернет, информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.2.12. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов с целью содержания общего имущества и обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме лиц в необходимых объемах и с качеством не ниже требований установленных действующим законодательством, с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.2.13. В интересах Собственника и пользователей помещений многоквартирного дома, с целью создания им благоприятных и комфортных условий проживания в многоквартирном доме, заключать с организациями, оказывающими услуги телефонии, интернет-провайдера, телерадиовещания и т.п., договоры на предоставление возможности установки в многоквартирном доме необходимого оборудования и коммуникационных сетей для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений многоквартирного дома соответствующих услуг надлежащего качества, с учетом требований действующего законодательства РФ, при наличии технических возможностей.

3.2.14. Принимать участие в приемке на учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.2.15. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещениях Собственников, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.16. Не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри Помещения Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, уполномоченными собственником, время доступа в Помещение.

3.2.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего за истекшим годом. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети Internet [www.gsbal.ru](http://www.gsbal.ru) и на официальных государственных информационных сайтах.

Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.2.18. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.19. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с собственников помещений в доме.

3.2.20. Оказывать дополнительные платные услуги согласно действующим прейскурантам.

### **3.3. Управляющая организация вправе:**

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям, определяя по своему усмотрению условия таких договоров. При этом Управляющая организация обязана осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам и нести перед Собственником ответственность за исполнение указанных обязательств.

3.3.2. Требовать от Собственника помещения внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.3.3. После предварительного уведомления Собственника ограничить или приостановить подачу Собственнику, по своему выбору, в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3.4. При несвоевременной и (или) неполной оплате жилищно-коммунальных услуг, в установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственника сумму неплательщиков, а также пени в размере, установленном действующим законодательством.

3.3.5. Истребовать компенсацию понесенного ущерба в связи с нарушением Собственником положений настоящего Договора и жилищного законодательства.

3.3.6. Требовать в заранее согласованное с собственником время, допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3.7. Требовать от собственника и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

3.3.8. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.3.10. В целях установления факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета Управляющая организация вправе установить контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу

прибора учета с обязательным уведомлением потребителя о последствиях обнаружения факта нарушения таких пломб или устройств.

3.3.11. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению

3.3.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

#### **3.4. Собственники помещений и иные потребители обязаны:**

3.4.1. С даты, когда помещение считается переданным Собственнику:

- с момента передачи от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

- с момента возникновения права собственности на такое помещение;

у собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего договора, в том числе внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.4.2. Предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов не позднее 25-го числа текущего месяца через приемную Управляющей организации или удаленным способом через официальный сайт Управляющей организации, а также иным способом, согласованным с Управляющей организацией.

3.4.3. В случае если исполнителем, предоставляющим коммунальные услуги собственникам в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, не является ресурсоснабжающая организация, собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан в течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями представить управляющей организации их копии, а также предоставлять информацию о показаниях индивидуальных приборов учета, - данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период, не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.4.4. Обеспечивать допуск представителей Управляющей организации в принадлежащие им (используемое им) помещения в случаях и в порядке, указанных в п 3.3.6. Договора, не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления о предоставлении допуска, а в случае аварии – незамедлительно.

В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 5 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

При недопуске собственником в помещение представителей управляющей организации, составляется акт. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего собственнику.

3.4.5. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и аварийно-диспетчерскую службу.

3.4.6. Предоставлять Управляющей организации информацию об изменении числа проживающих в течение 5-ти рабочих дней с момента такого изменения, в том числе о временно проживающих в жилых помещениях лицах, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих на срок более 5 дней.

3.4.7. Предоставлять Управляющей организации информацию о заключенных договорах (аренды, найма, ссуды и т.д.) с третьими лицами – пользователями помещений в течение 5 дней с момента заключения таких договоров, в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на пользователя помещения (арендатора, нанимателя, иное лицо), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации.

3.4.8. Предоставлять Управляющей организации информацию о прекращении права собственности на одно или несколько помещений, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в течение 10 дней с момента произошедших изменений.

3.4.9. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

3.4.10. Не производить перенос, изменение конструкции инженерных сетей без согласования внесения изменений в проектную документацию дома.

3.4.11. Не ограждать места общего пользования, общее имущество Собственников помещений посредством установки дополнительных стен, дверей или запорных устройств на существующих дверях, без согласования внесения изменений в проектную документацию дома и решения общего собрания Собственников помещений.

3.4.12. Не устанавливать двери, кондиционеры, антенны и прочие устройства и оборудование, не предусмотренные проектом многоквартирного дома, без согласования внесения изменений в проектную

документацию дома и без согласования с Управляющей организацией.

3.4.12. На собственника индивидуального прибора учета, согласно действующему законодательству возлагается обязанность по эксплуатации, сохранности и целостности прибора учета, пломб и (или) знаков визуального контроля, снятию и хранению его показаний, а также своевременной замене.

3.4.13. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, без присутствия представителя управляющей организации, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более разрешенной мощности установленной проектной документацией на многоквартирный дом);

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды), не изменять конфигурации систем отопления;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень Общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, Общего имущества в Многоквартирном доме;

з) при производстве ремонтных работ в помещениях Собственника не создавать повышенного шума в установленные требованиями действующего законодательства часы, а также в выходные и праздничные дни;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих Общее имущество в Многоквартирном доме;

к) не использовать мусоропровод для крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

л) не использовать Общее имущество, включая придомовую территорию, Многоквартирного дома в коммерческих целях без соответствующего решения общего собрания собственников Многоквартирного дома;

м) незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях в Помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем подачи соответствующей заявки в Управляющую организацию или в круглосуточной объединенной диспетчерской службе Управляющей организации.

н) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) жилое помещение, место общего пользования.

3.4.13. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от Платы за услуги по настоящему Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

3.4.14. Выполнять иные обязательства, обеспечивающие исполнение Договора.

### **3.5. Собственники помещений и иные потребители вправе:**

3.5.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в Многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

- подписывать акты выполненных работ в отношении Общего имущества дома и акты снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов.

3.5.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании акта о предоставлении услуги ненадлежащего качества.

3.5.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном действующем законодательством РФ.

3.5.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду. При этом ответственность за неисполнение нанимателем/арендатором обязанностей по оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник помещения.

3.5.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку

персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

#### **4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ И КОНТРОЛЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

4.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (Стандарты управления многоквартирным домом);

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290;

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4.2. Управляющая организация уполномочена собственником (пользователем), в целях исполнения Договора осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

4.3. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

4.4. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников с компенсацией ей соответствующих расходов за счет собственников.

4.5. Управляющая организация представляет собственникам помещений, в рамках Постановления Правительства Российской Федерации №731 от 23.09.2010 года, Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение первого квартала путем его размещения на сайте Управляющей организации и на официальных государственных информационных сайтах.

4.6. Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представляет собственникам помещений письменные ответы посредством почтового отправления, нарочной передачи и (или) электронной почты. В письменном запросе, указываются управляющая организация, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) собственника, номер жилого/нежилого помещения, излагается суть заявления, а также указывается почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, номер телефона заявителя и при наличии адрес электронной почты.

4.7. Если запрашиваемая собственником информация относится к обязательной для раскрытия, то собственнику в письменном ответе указывается адрес официального сайта Управляющей организации и официальных государственных (муниципальных) информационных сайтов.

#### **5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

5.1. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту помещения Собственника, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы, которую обязан оплатить Собственник Управляющей организации в период действия Договора, устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на Общее имущество в

Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому Помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

5.2. Стоимость коммунальных услуг устанавливается и утверждается органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, а также другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

5.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества устанавливается общим собранием собственников помещений на основании предложений Управляющей организации.

Предложение Управляющей организации должно содержать план работ на предстоящий период не менее 1 (одного) года, информацию о стоимости предстоящих работ и необходимых услуг, информацию о выполнении плана (с указанием причин и последствий отклонения от плана) за предыдущий период, описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги) и стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома).

5.4. Если общим собранием собственников не будет утвержден размер платы за содержание и текущий ремонт, то Управляющая организация вправе применять тариф, утвержденный органом местного самоуправления городского округа Балашиха, Московской области для соответствующей категории многоквартирных домов.

5.5. При непринятии общим собранием собственников соответствующего решения, либо не проведении общего собрания собственников для утверждения ставки за содержание и текущий ремонт до наступления следующего отчетного периода, Управляющая организация применяет в следующем периоде размер платы за содержание и ремонт помещения собственников, увеличенный пропорционально произведенному увеличению размера платы за содержание и ремонт помещения Постановлением органов местного самоуправления г.о.Балашиха до принятия иного решения на общем собрании собственников помещений дома.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления

Вознаграждение Управляющей организации в данном случае, входит в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, утверждаемого органами местного самоуправления. В случае утверждения органами местного самоуправления иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, вознаграждение Управляющей организации определяется исходя из принятых изменений и дополнительных согласований с Собственником не требует.

5.2. Оплата ЖКУ производится Собственником ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым.

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

#### **5.5. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги:**

5.5.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая организация путем заключения от имени собственников помещений соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями.

5.5.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета, исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, установленных Правительством Российской Федерации или иными способами, отвечающими требованиям действующего законодательства РФ с применением повышающего коэффициента.

5.5.3. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием собственника или иного потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды (ОДН).

5.5.4. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые зафиксированы в соответствующем Акте.

#### **5.6. Порядок и сроки внесения платы по Договору:**

5.6.1. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится Собственником на основании единых платежных документов (ЕПД), составляемых Управляющей организацией или ее Представителем по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате собственникам в течение пяти первых рабочих дней в месяце, следующим за расчетным. Платежные документы представляются собственникам посредством почтовых ящиков или иным способом по согласованию с Управляющей организацией.

5.6.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

5.6.3. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.6.4. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по



заявкам собственников (в т.ч. с участием представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится собственниками по тарифам установленным управляющей организацией, на основании отдельно выставленных платежных документов по оплате дополнительных платных работ.

5.6.5. Не использование Собственником Помещения не является основанием невнесения платы за помещение, отопление, а также иные обязательные платежи, предусмотренные действующим законодательством РФ и общим собранием собственников помещений в доме.

5.6.6. При временном отсутствии в Помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

5.6.7. Объем коммунального ресурса в размере превышения объема коммунального ресурса, предоставленного на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса, предоставленного на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Московской области и Договором.

6.2. При несвоевременной оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ на должника возлагается обязанность по уплате пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.3. При образовании задолженности более 2-х месяцев управляющая организация вправе ограничить оказание услуг и предоставление коммунальных ресурсов Собственнику жилого или нежилого помещения предварительно уведомив его о дате начала ограничения и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

6.4. Предупреждение (уведомление) доставляется Собственнику путем вручения под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи, передачи потребителю sms сообщения

6.5. Собственник помещений в многоквартирном доме несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт мест общего пользования в случаях неисполнения законных предписаний Управляющей организации и (или) контролирующих органов.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

6.7. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, переоборудования инженерных сетей предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за ненадлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

6.8. Недопуск Собственником помещения представителей Управляющей организации, при проведении ими плановых (внеплановых) проверок приборов учета, к находящимся в помещении индивидуальным приборам учета для установки контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и

устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, признается недопуском к прибору учета.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельствах, которые наступили после подписания настоящего Договора и непосредственно повлияли на его исполнение. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в частности: стихийные бедствия эпидемии, наводнения, принятия органами власти и управления актов нормативного/ненормативного характера, делающих невозможным исполнение или надлежащие исполнение сторонами своих обязательств, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на их наступление, в срок не более одного месяца извещает другую сторону.

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

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.06. N152-ФЗ «О персональных данных» Собственник, настоящим дает согласие Управляющей организации, на обработку его персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных. Также Собственник, настоящим дает согласие Управляющей организации на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре на бумажных и/или на электронных носителях, по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (5 лет с даты подписания).

8.2. Собственнику категорически запрещается производить снос, изменение конструкции и переоборудование и ремонт систем вентиляции, систем ГВС, вмешиваться в работу ИПУ.

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

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

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

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

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. Настоящий договор заключается путем направления Собственнику экземпляра договора. В случае непредставления Управляющей организации подписанного экземпляра договора, либо письменного аргументированного отказа от подписания в течении 10 дней с момента получения, договор считается заключенным, если Собственник начал пользование водой, электричеством или иными услугами, предоставляемыми на основании настоящего договора.

9.2. Настоящий договор заключен сроком на 1 (один) год и вступает в силу со дня подписания сторонами, либо в порядке, определенном п. 9.1. настоящего договора.

Действие настоящего Договора считается продленным на следующий период, если за месяц до его расторжения ни одна из сторон не уведомит другую об его расторжении.

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

9.4. Споры о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги разрешаются сторонами в суде по месту нахождения собственности (квартиры).

## **10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению и для целей Договора в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- регулярного неисполнения собственниками помещений обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

б) по инициативе собственников в случае:

- решения общего собрания собственников помещений в МКД, допускается, если факт невыполнения управляющей организацией условий Договора подтвержден составленными в установленном законодательством порядке актами ненадлежащего качества выполнения работ (оказания услуг)
- прекращения права собственности на Помещение, вследствие отчуждения или продажи, с даты внесения соответствующей записи в ЕГРН, о чем Управляющая организация должна быть извещена путем предоставления копий соответствующих документов в течение месяца с даты прекращения права собственности на Помещение.

10.1.2. По соглашению сторон.

10.1.3. В судебном порядке.

10.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

10.1.5. В иных случаях, установленных действующим законодательством РФ.

10.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

10.3. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу. Один экземпляр Договора находится у Управляющей компании, другой экземпляр – у собственника помещения дома.

11.2. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.3. Все Приложения и Соглашения к настоящему Договору подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

### Приложения:

1. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником.
2. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
4. Правила пользования помещением.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### **Управляющая организация:**

**ООО «Гарант Сервис»**

Юридический (почтовый) адрес:

143905, Московская область, г.Балашиха,

ул. Заречная, д.35 пом.3

ИНН 5001080390, КПП 500101001

р/с 40702810640000020065 в ПАО Сбербанк

г. Москвы,

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225,

тел: 8-498-303-94-49, 8-498-303-94-44

Адрес электронной почты: [gs-bal@yandex.ru](mailto:gs-bal@yandex.ru)

Адрес сайта в сети Интернет: [www.gsbal.ru](http://www.gsbal.ru)

Генеральный директор

### **Собственник:**

**ФИО:**

**Дата рождения:**

**Место рождения:**

**Паспорт: №                   серия**

**Выдан:**

**Код подразделения:**

**Дата выдачи:**

**Адрес регистрации:**

**Почтовый адрес:**

**Эл. почта:**

**Тел.**

\_\_\_\_\_/В.В. Бовин/

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

(подпись)

(Ф.И.О.)

**М.П.**

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

Настоящий акт составлен между ООО "Гарант Сервис", в лице Генерального директора Бовина Владимира Васильевича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемым в дальнейшем «**Собственник**» о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией и Собственником** устанавливается:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчётчик не принадлежит к общему имуществу.

2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое/нежилое помещение **Собственника**.

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

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.

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

6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника** \*\*.

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

**Управляющая организация:**

ООО «Гарант Сервис»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Бовин В.В.  
М.П..

**Собственник:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) / (Ф.И.О.)

**СОСТАВ  
общего имущества многоквартирного дома**

В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) придомовая территория определяется территорией 5 метров от фасада многоквартирного дома, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.
- ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), системы видеонаблюдения, в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**Управляющая организация:**  
ООО «Гарант Сервис»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Бовин В.В.  
М.П..

**Собственник:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) / (Ф.И.О.)

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ  
ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

№№ п/п	Наименование работы	Периодичность выполнения
1	2	3
<b>1. Работы по содержанию несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД</b>		
<i>1. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках фундамента МКД:</i>		
1.1.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год
1.2.	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	2 раза в год
1.2.1.	признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	2 раза в год
1.2.3.	при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. При выявлении нарушений - устранение выявленных неисправностей.	по мере необходимости
<i>2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках подвальных помещений:</i>		
2.1.	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	еженедельно
2.3.	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	по мере необходимости
<i>3. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках стен МКД:</i>		
3.1.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
3.2.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости
<i>4. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках перекрытий и покрытий МКД:</i>		
4.1.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	2 раза в год
4.5.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

<i>5. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД:</i>		
5.1.	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	2 раза в год
5.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
<i>6. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках крыши МКД:</i>		
6.1.	проверка кровли на отсутствие протечек;	еженедельно
6.2.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
6.3.	выявление деформации и повреждений водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	1 раз в неделю
6.4.	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	1 раз в неделю
6.5.	- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	по мере необходимости
6.6.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
<i>7. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках лестниц МКД:</i>		
7.1.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	2 раза в год
<i>8. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках фасадов МКД:</i>		
8.1.	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами,	2 раза в год
8.2.	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	ежедневно
8.3.	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год
8.4.	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	еженедельно
8.5.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
<i>9. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках перегородок в МКД:</i>		
9.1.	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год
9.2.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
<i>10. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках внутренней отделки МКД:</i>		
10.1.	проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости

<i>11.1. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД:</i>		
11.1.	Проверка состояния основания. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
<i>12. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД:</i>		
12.1.	проверка целостности оконных и дверных заполнений (в том числе запирающих устройств), плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	еженедельно
12.2.	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав ОИ МКД</b>		
<i>13. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках систем вентиляции и дымоудаления МКД:</i>		
13.1.	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	3 раза в год
13.2.	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	3 раза в год
13.3.	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	2 раза в год
13.4.	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;	2 раза в год
13.5.	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	1 раз в год
<i>14. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках ИТП и насосной станции в МКД:</i>		
14.1.	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на ИТП и насосной станции в МКД;	круглосуточно
14.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	круглосуточно
14.3.	гидравлические и тепловые испытания оборудования ИТП и насосной станции;	1 раз в год
14.4.	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год
<i>15. Общие работы, выполняемые по результатам плановых осмотров (весеннем и осеннем) и проверок систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД:</i>		
15.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, КИП, автоматических регуляторов и устройств, ОДПУ, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	ежедневно
15.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	ежедневно
15.3.	контроль состояния и замена неисправных КИП (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в год
15.4.	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к ОИ МКД;	по факту осмотра



15.5.	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	еженедельно
15.6.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	еженедельно
15.7.	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	2 раза в год
15.8.	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
<i>16. Работы, выполняемые при плановой подготовке системы теплоснабжения (отопление и горячего водоснабжения) к ОЗП в МКД:</i>		
16.1.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
16.2.	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
16.3.	удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости
16.4.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
<i>17. Работы, выполняемые при плановых осмотрах (весеннем и осеннем) и проверках электрооборудования, оборудования в МКД:</i>		
17.1.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в квартал
17.2.	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок; электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации ИТП; элементов молниезащиты; внутридомовых электросетей: очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; наладка электрооборудования;	1 раз в 6 месяцев
17.3.	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, приборов и ламп освещения; проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в месяц
<i>18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД:</i>		
18.1.	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
18.2.	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в неделю
18.3.	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	круглосуточно
18.4.	обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
<b>III. Работы и услуги по содержанию иного ОИ МКД</b>		
19.1.	Влажное подметание и мытьё полов тамбуров, холлов, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	Ежедневно с 1 по 2 этаж, 1 раз в месяц с 3-го этажа и выше
19.2.	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц
19.3.	Мытьё пола кабины лифта	ежедневно
19.4.	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	по мере необходимости
19.5.	- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
<i>20. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория) в холодный период года:</i>		

20.1.	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	по необходимости
20.2.	сдвигание свежеснегавшего снега толщиной свыше 5 см;	по необходимости
20.3.	Подметание свежеснегавшего снега толщиной 5 см.	1 раз в сутки
20.4.	Посыпание территории песком или песко-соляной смесью	1 раз в сутки во время гололеда
20.5.	очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в трое суток во время гололеда
20.6.	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории ОИ МКД;	ежедневно
20.7.	Промывка урн	1 раз в месяц
20.8.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно
<i>21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</i>		
21.1.	подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;	1 раз в двое суток
21.2.	очистка от мусора, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории ОИ МКД;	ежедневно
21.3.	Промывка урн	1 раз в месяц
21.4.	уборка и выкашивание газонов;	1 раз в месяц
21.5.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно
<i>22. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:</i>		
22.1.	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	ежедневно
<i>23. Аварийно-диспетчерское обслуживание</i>		
23.1.	обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в МКД,	круглосуточно
23.2.	выполнения заявок населения	круглосуточно

**Управляющая организация:**

ООО «Гарант Сервис»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Бовин В.В.  
М.П.

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

## ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ

### I. Общие положения

- 1.1. Настоящие Правила определяют порядок пользования Помещением (Квартирой/комнатой/нежилым помещением) в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г.Балашиха, ул.Заречная, д.33, кв. №\_\_.
- 1.2. Квартира/Комната предназначена для проживания граждан. Размещение в Квартире/Комнате промышленного производства не допускается.
- 1.3. Пользование Квартирой/Комнатой/Нежилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в ней граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

### II. Пользование Квартирой/Комнатой/Нежилым помещением в Жилом доме Собственником (Нанимателем)/Арендатором/Участником долевого строительства/Пользователем и проживающими совместно с ним членами его семьи

- 2.1. Собственник (Наниматель), арендатор, участник долевого строительства, пользователь Квартиры/Комнаты/Нежилого помещения в Жилом доме и проживающие совместно с ним члены его семьи (далее – «**Собственник**») пользуется Квартирой/Комнатой/Нежилым помещением по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством РФ.
- 2.2. В качестве пользователя Квартирой/Комнатой/ Нежилым помещением (Далее по тексту – Помещение) **Собственник** пользуется также Общим имуществом в Жилом доме.
- 2.3. В качестве пользователя Помещением **Собственник (Пользователь)** обязан:
- 2.3.1. Использовать Помещение по его целевому назначению. Поддерживать Помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ней.
- 2.3.2. Соблюдать права и законные интересы соседей.
- 2.3.4. Соблюдать установленные действующим законодательством правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила. Соблюдать и поддерживать противопожарный режим. Не снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Не производить изменения объемно – планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к пожарным кранам, другим средствам пожарной безопасности, или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты. Не устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир. В случае обнаружения пожара **Собственник** должен сообщить о нем незамедлительно в пожарную охрану, принять возможные меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара. Не использовать лифт при эвакуации во время пожара. Не парковать автомобиль на газонах и дворовых детских площадках. Не загромождать ниши для коммуникаций, шкафы кранов внутреннего противопожарного водопровода, подход к электрощитам. Не устраивать в общих поэтажных коридорах и на путях эвакуации кладовые. Собственник обязан за свой счет привести системы противопожарной защиты дома (противодымная защита, средства пожарной автоматики, системы противопожарного водоснабжения) в работоспособное состояние).
- 2.3.5. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в помещении **Собственника** и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования и кабинах лифта.
- 2.3.6. Соблюдать установленные Законодательством нормы и правила содержания домашних животных. Не содержать на лестничных клетках, в общих коридорах, на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Не допускать выгула домашних животных на детских площадках придомовой территории. При содержании домашних животных **Собственник** несет полную гражданско-правовую ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне Помещения.
- 2.3.7. Во время проведения ремонтных работ в Помещении, осуществлять складирование строительного мусора в Помещении (*складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда*). Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в Помещении. Представлять **Управляющей организации** квитанции об оплате за вывоз строительного мусора.

В противном случае оплатить **Управляющей организации** в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора **Собственника**, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов. и/или на придомовой территории, согласно выставленного **Управляющей организацией** счета.

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

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

2.3.10. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству Помещения.

2.3.11. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках.

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

2.3.13. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с **Управляющей организацией** (*установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги*).

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

2.3.15. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны, кондиционеры, системы промышленного охлаждения на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с **Управляющей организацией**.

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

2.3.17. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в Помещении путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в Помещении, самостоятельно, силами **Управляющей организации** или сторонних организаций, по согласованию с управляющей организацией.

2.3.18. Своевременно информировать **Управляющую организацию** о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в Помещении и в местах общего пользования в Жилом доме. При необходимости размещать соответствующую заявку у **Управляющей организации** или в круглосуточной диспетчерской службе

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

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

2.3.21. Допускать в Помещение представителей **Управляющей организации**, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей возникших в процессе эксплуатации Квартиры/Комнаты и общего имущества многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.22. Не допускается нарушение тишины и покоя граждан:

- до 8 часов 00 минут и с 21 часа 00 минут в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);

- до 10 часов 00 минут и с 22 часов 00 минут в выходные (суббота, воскресенье) и установленные в соответствии с федеральным законодательством нерабочие праздничные дни.

- с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут ежедневно.

2.3.23. Повреждение **Собственником** установленных управляющей организацией антимагнитных пломб на индивидуальных приборах учета влечет за собой наложение административного штрафа в соответствии со ст. 19.2 КоАП.

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

2.3.25. Члены семьи **Собственника** имеют равные с ним права пользования Помещением.

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

### III. Ответственность за несоблюдение Правил пользования Помещением

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

3.2. В случае невыполнения **Собственником** обязательств, обозначенных в пунктах 2.3.4., 2.3.14., 2.3.15, 2.3.21. Настоящих Правил **Собственник** несет ответственность перед **Управляющей организацией** и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в Помещении и Жилом доме.

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

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

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

3.6. Монтаж **Собственником** кондиционеров, систем охлаждения (производственных), телевизионных антенн (тарелок) на фасаде здания, допускается только на основании соглашений оформленных в письменном виде с Управляющей организацией.

**Управляющая организация:**

ООО «Гарант Сервис»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Бовин В.В.  
М.П..

**Собственник:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) / (Ф.И.О.)