

**ДОГОВОР № 17Л**  
**управления многоквартирным домом**

Московская область,  
г. Балашиха

«01» июня 2017 г.

Настоящий договор заключен между **Обществом с ограниченной ответственностью «Комфорт»**, именуемым в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Сергея Анатольевича Самохина, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель»**, именуемым в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Муратова Рустама Хамитовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», в соответствии с п. 14 ст. 161, ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор (Далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

**Застройщик** — юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство; (ст. 2 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

**Участники долевого строительства («Дольщик(и)»/«Собственник(и)»)** — граждане и юридические лица на основании договора участия в долевом строительстве, вступившие в отношения связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (согл. ч. 1 ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и принявшие от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, владеющее, распоряжающееся или пользующееся, жилым/нежилым помещением и (или) являющееся потребителем жилищных, коммунальных и иных работ и услуг.

**Пользователь (Потребитель)** - член семьи собственника помещения, либо участника долевого строительства, наниматель жилого помещения и член его семьи, владелец нежилого помещения, пользующийся им на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

**Управляющая организация** – юридическое лицо, уполномоченное Застройщиком, либо собственниками, осуществлять функции управления жилым домом.

**Жилой дом** – многоквартирный жилой дом (МКД):

**Домовладение** – Жилой дом, обособленный земельный участок, элементы благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома в границах обособленного земельного участка.

**Помещение** – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования - проживания или иного функционального использования (жилые и нежилые помещения, в том числе и комнаты в коммунальной квартире).

**Нежилое помещение** – принадлежащий **Собственнику** изолированный объект недвижимого характера, который пригоден и предназначен для административных, производственных, общественных и других целей, исключающих постоянное проживание людей, отвечает техническим и санитарным правилам и нормам, а также иным законодательным требованиям.

**Жилое помещение** – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

**Квартира** – жилое помещение, принадлежащее **Собственнику** на праве собственности или в соответствии с договором социального найма муниципального жилого фонда.

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

**Жилым домом** признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из квартир, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

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

- ✓ фундамент дома;
- ✓ подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- ✓ цоколь и отмостка;
- ✓ чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- ✓ крыльцо подъездов с козырьками;
- ✓ стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- ✓ внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды;
- ✓ входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок, балконные площадки на лестничных площадках;

Договор № 17Л управления многоквартирным домом от 01.06.2017г.

- ✓ коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- ✓ система вентиляции помещений дома;
- ✓ разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- ✓ вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии мест общего пользования и придомового освещения;
- ✓ заземляющие устройства;
- ✓ электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования;
- ✓ придомовая территория с элементами благоустройства в границах, определенных в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, отвечающая требованиям санитарно-эпидемиологических норм и правил при наличии;
  - общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг, элементы их монтажа;
  - пассажирские и грузовые лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;
  - индивидуальный тепловой пункт (ИТП), повысительная насосная станция (ПНС), станция пожаротушения
  - автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов;
  - автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
  - пожарные лестницы.

**ЖКУ – жилищные, коммунальные и иные работы и услуги, предоставляемые Собственнику Поставщиками ЖКУ:**

Коммунальные услуги	Отопление	Теплоснабжение Жилого дома
	Горячее и холодное водоснабжение	Горячее и холодное водоснабжение Жилого дома
	Электроснабжение и электроснабжение МОП	Водоотведение
Жилищные и иные работы и услуги	Вывоз твердых бытовых отходов, за исключением строительного и крупногабаритного мусора	
	Обеспечение системой коллективного приема телевидения, радиоточкой, домофоном, охраной и др. дополнительные услуги, утвержденные протоколами общего собрания собственников Жилого дома	
	Работы по содержанию, ремонту, обслуживанию и благоустройству Домовладения, а также по обеспечении санитарного состояния Жилого дома (уборка, содержание Общего имущества; дезинфекция и дератизация и т.д. выполнение работ по уходу за газонами и зелеными насаждениями, текущий ремонт ограждений, малых архитектурных форм и детских площадок (в случае отнесения их к общему имуществу МКД).	
	Работы по текущему ремонту конструктивных элементов Жилого дома (профилактический ремонт, подготовк жилищного фонда к эксплуатации в зимний период, технические осмотры и ремонт конструктивных элементов здания, межэтажных лестничных клеток, лестниц, чердачных помещений, технических подвалов, мусоросборны камер и др. конструктивных элементов здания)	
	Услуги (работы) по электроснабжению, теплоснабжению, ремонту и обслуживанию мест общего пользования внутридомового инженерного оборудования (профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту лифтов водоотводящих устройств, систем водоснабжения (ХВС, ГВС), водоотведения, отопления, электроснабжения, вентиляции, ОДС и др.),	
	Мероприятия по обязательному страхованию имущества, а также отдельных категорий работников; мероприятия по ремонту сооружений, инженерных машин, оборудования, инвентаря и т.д.	

Оплата ЖКУ – обязательные платежи для Собственника, вносимые им Поставщикам ЖКУ через Управляющую организацию за коммунальные, жилищные и иные работы и услуги.

Поставщики ЖКУ – юридические лица, оказывающие соответствующие услуги и выполняющие соответствующие работы.

Авансовые платежи – предварительная оплата жилищно-коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

ИТП – Индивидуальный тепловой пункт, расположенный в подвале МКД

ПНС – Повысительная насосная станция, расположенная в подвале МКД.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика, до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенным по адресам:

**строительный адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, вблизи дер. Лопатино.**

**почтовый адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, дер. Лопатино: Солнечный бульвар, д. №№ 1,3,5,7,9,11,8, ул. Сухановская, д. № 10.**

предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение, нанимателям жилого помещения в таком доме с момента заключения договора найма, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Управляющая организация выполняет поручение Застройщика самостоятельно или путем заключения от своего имени и за счет Собственника/участника долевого строительства договоров на предоставление ЖКУ с Поставщиками ЖКУ.

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

- 2.4. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между **Управляющей организацией и Застройщиком/Собственником**, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).
- 2.5. В рамках настоящего Договора **Собственник** дает свое согласие (разрешает) Управляющей организации, либо привлеченной ей организацией, производить сбор, систематизацию, накопление, обработку, использование и хранение персональных данных, в том числе: фамилии, имени и отчества собственников помещений и зарегистрированных (проживающий) в помещениях граждан, а так же дату, месяц, год и место рождения, паспортные данные, предыдущее место регистрации для ведения расчета, начисления и сбора платы за жилищно-коммунальные услуги, а так же осуществления услуг по регистрационному учету граждан. Обработка персональных данных может осуществляться путем автоматизированной и неавтоматизированной обработки с передачей по необходимости по внутренней сети Управляющей организации (подрядных организаций), с передачей по необходимости по сети Интернет (почтовым отправлением, нарочно и т.п.) в государственные органы, осуществляющие социальную защиту населения, ресурсоснабжающие и подрядные организации. Указанные персональные данные хранятся в Управляющей организации до момента прекращения права собственности на помещение и/или снятия с регистрационного учета зарегистрированных граждан.
- 2.6. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом (Приложение № 3); Рекомендуемый перечень услуг (работ) по текущему содержанию (Приложение № 4); Рекомендуемый перечень услуг (работ), относящихся к текущему ремонту (Приложение № 5). Изменение данного перечня осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования (Приложение № 6) являются неотъемлемой частью настоящего Договора и содержатся в соответствующих Приложениях к нему. Изменение данного перечня осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 2.7. Детализированный состав общего имущества МКД содержится в техническом паспорте БТИ.

### 3. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

- 3.1. Целью договора является обеспечение «Управляющей организацией» надлежащего содержания, текущего ремонта и управления Домовладением, его инженерных систем и оборудования, в том числе обеспечение работы ИТП, ПНС, станции пожаротушения (при наличии); обеспечение получения **Собственником** ЖКУ, а также другие поручения **Собственников**, не указанные в настоящем пункте, в соответствии с протоколами общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 4.1. Общие обязанности сторон:

- 4.1.1. Обеспечить содержание Домовладения в соответствии с требованиями *Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда*.

#### 4.2. Обязанности Управляющей организации:

- 4.2.1. Обеспечивать содержание Домовладения в соответствии с требованиями действующих *Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда* с учетом нормативов его износа и фактически полученных средств от **Собственника**.
- 4.2.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций обеспечить предоставление **Собственнику** ЖКУ в объеме не ниже норматива потребления ЖКУ. За качество услуг, предоставление которых обеспечивает **Управляющая компания**, несут ответственность Поставщики ЖКУ, а **Управляющая организация** принимает все необходимые меры по контролю за их качеством в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2.3. Вести хозяйственно-финансовую деятельность от имени **Собственника**, в том числе:
- 4.2.3.1. Заключать от своего имени и за счет **Собственника** договоры на предоставление ЖКУ и следить за их надлежащим исполнением.
- 4.2.3.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций вести за счет **Собственника** расчеты за ЖКУ: перечислять фактически полученные от **Собственника** денежные средства в оплату поставленных **Собственнику** ЖКУ и ресурсов в соответствии с их количеством и качеством согласно заключенным договорам.
- 4.2.3.3. Представлять интересы **Собственника** в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией Жилого дома, в том числе по вопросам, связанным с осуществлением контроля за предоставлением ЖКУ, а также в территориальных органах Ростехнадзора, в т.ч. регистрировать опасные производственные объекты, являющиеся общим имуществом, в Государственном реестре опасных производственных объектов.
- 4.2.4. Своевременно информировать **Собственника** об изменении норм потребления, ставок и тарифов на ЖКУ, а также об изменениях в порядке расчетов за предоставленные ЖКУ.
- 4.2.5. Выполнять функции по управлению Домовладением.
- 4.2.6. Вести соответствующую техническую документацию на Домовладение, полученную на основании Акта приема-передачи от Застройщика, или от собственника, ответственного за ведение и хранение указанной документации, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции, обеспечивать учет договоров на управление, прочих хозяйственных договоров.
- 4.2.6.1. В случае отсутствия технической документации (либо части документации) на момент заключения настоящего Договора, она может быть восстановлена управляющей организацией за счет Застройщика, либо дополнительных средств собственников помещений в МКД.
- 4.2.7. Предоставлять ежемесячно, до 05-го числа месяца, следующего за отчетным, **Собственнику** расчет обязательных платежей, который одновременно является отчетом Управляющей организации по настоящему договору об использовании получаемых средств.
- 4.2.8. Оказывать **Собственнику** на возмездной основе другие дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту Помещения **Собственника**, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, по согласованию перепланировки, переоборудования и переустройства Квартиры и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются **Собственником** дополнительно, согласно договорной цены.
- 4.2.9. Вести регистрационный учет граждан в соответствии с требованиями органов внутренних дел.

- 4.2.10. Выдавать **Собственнику** необходимые справки, подтверждающие состав семьи **Собственника**, факт проживания **Собственника** и членов его семьи, размер жилого/нежилого помещения **Собственника**, размер платежей за ЖКУ, факт отсутствия у **Собственника** задолженности по платежам за ЖКУ и др.
- 4.2.11. При наличии индивидуальных приборов учета в Помещении **Собственника**, введенных в установленном порядке по Акту в эксплуатацию, производить расчеты с **Собственником** за водоснабжение/канализование и подогрев воды по показаниям индивидуальных приборов учета с момента оформления Акта ввода приборов в эксплуатацию, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 4.2.12. Производить расчеты с **Собственником** за водоснабжение/канализование, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями (Поставщиками) в следующих случаях:
- ✓ если Квартира/Нежилое помещение **Собственника** не оборудована индивидуальными приборами учета;
  - ✓ при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
  - ✓ при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.
- 4.2.13. Производить перерасчет оплаты коммунальных услуг в случае длительного отсутствия **Собственника** по месту постоянного проживания в соответствии с действующим Положением о порядке перерасчета оплаты коммунальных услуг при временном отсутствии граждан по месту постоянного жительства (регистрации), утвержденное в установленном порядке. От оплаты услуг за содержание, техническое обслуживание жилого фонда и отопление при временном отсутствии по месту постоянного жительства **Собственник** не освобождается.
- 4.2.14. В случае длительного отсутствия **Собственника**, в Помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета и/или оборудованной индивидуальными приборами, не отвечающими установленным требованиям, на основании письменного заявления **Собственника** о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчета оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения **Собственника** в этот период, не взимать оплату за водоснабжение/канализование и подогрев воды с момента составления техническим специалистом **Управляющей организации** акта о закрытии и опечатывании вентилей холодного и горячего водоснабжения в Помещении.
- 4.2.15. Возобновлять расчеты за водоснабжение/канализование и подогрев воды по возвращению **Собственника** в Помещение с момента составления техническим специалистом **Управляющей организации** акта о приведении вентилей холодного и горячего водоснабжения в рабочее состояние.
- 4.2.16. В случае самовольного повреждения или снятия пломб **Собственником**, а также в случае нарушения действующего Положения о порядке перерасчета оплаты коммунальных услуг при временном отсутствии жильцов по месту постоянного жительства (регистрации), утвержденное в установленном порядке органами местного самоуправления, не производить перерасчет.
- 4.2.17. Осуществлять мероприятия по обязательному страхованию имущества (входящего в перечень имущества, подлежащего обязательному страхованию), страхованию гражданской ответственности организаций, эксплуатирующих опасные производственные объекты, а также отдельных категорий работников.
- 4.2.18. Ежегодно предоставлять **Застройщику** отчет о выполнении настоящего Договора в первой половине года, следующей за истекшим годом. Отчет считается утвержденным и принятым **Застройщиком**, если в течение 15 дней после его предоставления в **Управляющую организацию** не поступили возражения от **Застройщика**.
- 4.3. Обязанности Собственника:**
- 4.3.1. Соблюдать требования настоящего Договора, Правила пользования помещениями, содержания Домовладения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2).
- 4.3.2. Передать **Управляющей организации** функции по управлению Домовладением в частности: полномочия по представлению интересов **Собственника** по заключению от своего имени и за счет **Собственника** договоров на поставку ЖКУ и участию в расчетах по заключенным за счет **Собственника** договорам.
- 4.3.3. Нести расходы по жилищно-коммунальному обслуживанию Помещения **Собственника** и содержанию и текущему ремонту Домовладения соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также нести прочие расходы, предусмотренные настоящим Договором и/или решениями общих собраний **Собственников**. Своевременно предоставлять **Управляющей организации** документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его Квартирой (ми).
- 4.3.4. Письменно уведомить **Управляющую организацию** о сдаче в наем/аренду помещения по договору найма/аренды и (или) о количестве лиц, проживающих/пользующихся, но не зарегистрированных в помещении **Собственника**.
- 4.3.5. Предоставлять в **Управляющую организацию** правоустанавливающие документы на принадлежащее ему Помещение(я).
- 4.3.6. При просрочке платежей, уплачивать **Управляющей организации** пеню в размере, установленном законодательством РФ, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты, что не освобождает **Собственника** от уплаты причитающихся платежей.
- 4.3.7. Оплачивать услуги по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, а также услугу отопление, независимо от факта проживания, а другие жилищно-коммунальные услуги оплачивать, исходя из фактического количества проживающих (в случае отсутствия приборов учета).
- 4.3.8. При наличии в Квартире/Нежилом помещении индивидуальных приборов учета осуществлять за счет собственных средств: оформление ввода в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в Квартире/Нежилом помещении, нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета. В противном случае расчет за водоснабжение/канализование, подогрев воды производится на основании норм потребления для помещений, не оборудованных приборами учета и ставок (тарифов), утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями (Поставщиками).
- 4.3.9. Ежемесячно, в 20-х числах текущего месяца, снимать показания приборов учета и, одновременно с оплатой выставленных счетов за ЖКУ, представлять в письменной форме **Управляющей организации** информацию о показаниях индивидуальных приборов учета.
- 4.3.10. Компенсировать **Управляющей организации** расходы, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного общему имуществу Жилого дома, на основании Расчета **Управляющей организации** в срок не более 20-ти дней с момента предоставления Расчета.

- 4.3.11. Своевременно представлять **Управляющей организации** информацию о смене **Собственника** и совершении каких-либо сделок с помещением **Собственника**; о количестве фактических потребителей в **Помещении**; представлять документы о регистрации по месту жительства, документы об осуществляемом виде деятельности, касаемо нежилых помещений, документы, подтверждающие право на льготы документы о начислении субсидий.
- 4.3.12. **Собственник**, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязуется письменно уведомить **Управляющую организацию** о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.
- 4.3.13. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 4.3.14. **Собственники** самостоятельно несут ответственность за принятые на общем собрании собственников МКД решения.
- 4.3.15. **Собственник** обязан знакомиться с информацией (принять к сведению), размещенной **Управляющей организацией** в соответствии с п. 4.4.12. настоящего Договора. С момента размещения данной информации вышеуказанным способом, **Собственник** считается уведомленным о ней.
- 4.3.16. Использовать помещение по его целевому назначению. Поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы соседей.
- 4.4. Управляющая организация имеет право:**
- 4.4.1. Осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома; самостоятельно выполнять эти работы; производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности, на основании протоколов общего собрания собственников помещений.
- 4.4.2. В случае неисполнения **Собственником** в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также обязанностей по оплате ЖКУ, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере, установленном законодательством, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки включая фактический день оплаты.
- 4.4.3. При наличии у **Собственника** задолженности по оплате за водоснабжение/канализование и подогрев воды, более трех месяцев, **Собственник** предоставляет право **Управляющей организации** установить заглушки на подводящих сетях водоснабжения (ХВС и ГВС) и прекратить подачу горячей воды в Квартиру/Нежилое помещение **Собственника**.
- 4.4.4. При нарушении **Собственником** обязанности по уведомлению **Управляющей организации** о количестве проживающих/пользующихся, но не зарегистрированных в помещении лиц, и невнесения платы за пользование ЖКУ также в отношении фактически проживающих граждан, **Управляющая организация** после соответствующей проверки, составления Акта и предупреждения **Собственника** вправе в судебном порядке взыскать с него образовавшуюся в связи с этим задолженность и понесенные убытки.
- 4.4.5. Представлять интересы **Собственника** на стороне истца по искам, связанным с использованием переданного в управление Домовладения, и по спорам, связанным с оказанием услуг третьими лицами.
- 4.4.6. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.
- 4.4.7. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для **Собственников** – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном действующим законодательством.
- 4.4.8. **Самостоятельно определять первоочередность, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.**
- 4.4.9. Направлять письменные ответы на заявления и жалобы **Собственников** в течение 30 (Тридцати) дней с момента их получения.
- 4.4.10. Размещать на досках объявлений в МКД (в холлах первых этажей каждого подъезда) необходимую информацию для **Собственников** и **Пользователей**.
- 4.4.11. С момента размещения информации способом, указанным в п. 4.4.10. настоящего Договора, **Собственник** считается уведомленным о размещенной информации и не вправе впоследствии ссылаться на не уведомление иным способом.
- 4.4.12. Включать в квитанцию по оплате ЖКУ статьи начислений за дополнительные и иные услуги, начисляемые на основании решений общего собрания собственников помещений в МКД, самостоятельных Договоров, заключенных между **Управляющей компанией** и **собственником**, Договоров с соответствующими организациями, на иных основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 4.4.13. При отсутствии внутриквартирных приборов учета, производить начисления платы за ЖКУ из расчета фактически проживающих граждан в Помещении в соответствии с п. 5.6. настоящего Договора.
- 4.4.14. **Управляющая организация** имеет право осуществлять расчеты с **Собственниками**, нанимателями, участниками долевого строительства, арендаторами и иными законными пользователями помещений в многоквартирном доме, и взимать плату за помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, в том числе: привлекать на основании соответствующего договора, организацию или индивидуального предпринимателя для доставки платежных документов **собственникам**, участникам долевого строительства, **Застройщику**, иным законным пользователям; для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов **собственникам**, участникам долевого строительства, **Застройщику**, иным законным пользователям.
- 4.5. Собственник имеет право:**
- 4.5.1. Предъявлять **Управляющей организации** требования по выполнению настоящего Договора.
- 4.5.2. Требовать от других собственников и пользователей Квартиры совместно нести необходимые расходы по оплате ЖКУ.
- 4.5.3. Получать от **Управляющей организации** официальные справки, предоставление которых входит в обязанности **Управляющей организации**, не позднее 30 рабочих дней со дня запроса.
- 4.5.4. Осуществлять контроль за выполнением **Управляющей организацией** обязательств по настоящему договору, путем создания инициативной группы из лиц, не имеющих задолженности по оплате ЖКУ, избранной на общем собрании собственников Жилого дома.

- 4.5.5. Зарегистрировать по месту жительства в установленном порядке в Квартире своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц. А также поручить вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данной квартиры в случае сдачи его в наем/аренду.
- 4.5.6. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.
- 4.6. Застройщик обязан:**
- 4.6.1. Передать техническую и иную документацию на МКД и инженерные сети в Управляющую организацию по Акту приема-передачи
- 4.6.2. Передать МКД в управление Управляющей организации по Акту приема-передачи с указанием состояния МКД и всех его составных частей.
- 4.7. Застройщик имеет право:**
- 4.7.1. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств, согласованных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.7.2. Осуществлять контроль за ходом и качеством оказания Управляющей организацией Услуг по настоящему Договору, не вмешиваясь при этом в ее хозяйственную деятельность.

## 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Размер расходов на ЖКУ, произведенных Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственника и возмещаемых Собственником, определяется на основании расчетов, составленных исходя из тарифов и (или) цен, действующих для данной категории домов, по следующим статьям:
- ✓ *содержание и текущий ремонт Домовладения - предусматривает покрытие необходимых затрат по благоустройству и обеспечению санитарного состояния Домовладения, в т.ч. уборке мест общего пользования, придомовой территории, содержанию мест общего пользования, электроснабжению и теплоснабжению мест общего пользования, дезинфекции и дератизации, озеленению и др.; а также ремонту конструктивных элементов дома; профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту иных объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома в границах обособленного земельного участка, переданного в общую долевую собственность, внутридомового инженерного оборудования в т.ч. лифтов, водоотводящих устройств, систем водоснабжения (ГВС и ХВС), канализования, электроснабжения, вентиляции и др. инженерного оборудования; по объединенной диспетчерской службе; по прочим общеэксплуатационным мероприятиям, в т.ч. обязательному страхованию имущества являющегося объектами повышенной опасности, услугам/работам по управлению эксплуатацией жилого дома; др. затрат, связанных с организацией эксплуатации жилого дома на основании ставок, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ;*
  - ✓ *коммунальные услуги - предусматривает покрытие необходимых затрат по водоснабжению и канализованию, подогреву воды, отоплению по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления, тарифам ресурсоснабжающих организаций (Поставщики), либо в установленном Правительством РФ порядке уполномоченными органами;*
  - ✓ *вывоз мусора - предусматривает покрытие необходимых затрат по вывозу бытового мусора Собственника по ставкам, утвержденным органами местного самоуправления; а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ;*
  - ✓ *жилищные и прочие услуги - домофон, антенна, радио, консьержи, охрана, и др. дополнительные услуги по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления; по расценкам, предусмотренным договорами с соответствующими организациями; а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ;*
  - ✓ *обслуживание ЦТП, ИТП, котельной, (при их наличии) - по расценкам, предусмотренным договорами с соответствующими организациями;*
- 5.2. Оплата ЖКУ производится Собственником ежемесячно не позднее 20-го числа месяца, следующего за оплачиваемым.
- 5.3. Расчетный период для оплаты ЖКУ устанавливается в один календарный месяц. Плата за ЖКУ в части отопления Помещения Собственника вносится ежемесячно равномерно в течение года, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.
- 5.4. Установление и изменение тарифов на ЖКУ производится на основании решения органа местного самоуправления и основании тарифов ресурсоснабжающей организации (Поставщик), а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ. Тарифы являются обязательными для Сторон и дополнительного согласования не требуют.
- 5.5. Не использование Помещения собственниками не является основанием невнесения платы за ЖКУ.
- 5.6. Собственник осуществляет плату за граждан, фактически проживающих и (или) пользующихся, но не зарегистрированных в помещении Собственника, использующих коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных приборов учета, внося плату за коммунальные услуги, исходя из установленных нормативов потребления (с учетом фактически проживающих граждан). Факт потребления проживающими лицами ЖКУ и проживания, может подтверждаться уведомлениями от Собственника; Актом о количестве проживающих лиц, составленным сотрудниками Управляющей организации; показаниями общедомового прибора учета; Актом о количестве фактически проживающих граждан, составленным иными Собственниками и/или зарегистрированными Пользователями помещений в данном МКД; показаниями свидетелей и иными способами, не запрещенными законодательством.
- 5.7. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды (авансовые платежи). В случае наступления событий, служащих основанием для произведения перерасчета ЖКУ Собственнику, осуществившему авансовый платеж, перерасчет начислений ЖКУ производится с соблюдением законодательно установленной процедуры установления данных фактов, без непосредственной выдачи пересчитанных сумм Собственнику, но с отнесением их к оплате в счет будущих платежей.
- 5.8. С момента возникновения у Собственника либо лица, принявшего от застройщика жилое/нежилое помещение (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) по передаточному акту или иному документу о передаче, обязанности по внесению платы за ЖКУ, все платежи, поступившие от Собственника, засчитываются в счет погашения предыдущей задолженности, если таковая имеется. При отсутствии задолженности, оплата, произведенная собственником, засчитывается в счет погашения текущих платежей.
- Предварительная оплата ЖКУ услуг в счет будущих месяцев возможна только в случае отсутствия задолженности по оплате ЖКУ за предыдущие периоды.**

- 5.9. Поступившие денежные средства от Собственника в счет оплаты за ЖКУ, распределяются пропорционально выставленным статьям, указанным в квитанции по оплате за ЖКУ.
- 5.10. В случае, если оплата за ЖКУ Собственником производится с указанием наименования платежа (в том числе с указанием на оплату определенной услуги), оплата засчитывается в соответствии с указанным наименованием платежа.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае несвоевременного и (или) неполного исполнения Собственником обязательств, оговоренных в п.4.3.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 п. 155 Жилищного Кодекса РФ, а Управляющая организация вправе взыскать плату за предоставленные ЖКУ и осуществленные расходы в судебном порядке.
- 6.2. Собственник несет ответственность за нарушение Правил пользования Домовладением и условий настоящего Договора, в рамках действующего законодательства РФ.
- 6.3. Управляющая организация несет ответственность за не обеспечение возможности оказания ЖКУ и не осуществления контроля за объемом, режимом и качеством ЖКУ и нарушение условий настоящего Договора в рамках действующего законодательства РФ.
- 6.4. 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, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством РФ.
- 6.5. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось) несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации о состоянии общего имущества.
- 6.6. Управляющая организация несет ответственность за организацию производственного контроля и безопасную эксплуатацию опасных производственных объектов (ОПО), являющихся общим имуществом, согласно Федеральному закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 № 116-ФЗ.
- 6.7. Застройщик несет ответственность перед Собственником за строительные недостатки (ст.7 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), выявленные в ходе эксплуатации жилого дома

## 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 надлежащее исполнение сторонами своих обязательств, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на их наступление, в срок не более одного месяца извещает другую сторону. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трех месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Участники долевого строительства («Дольщик(и)»/«Собственник(и)») имеют права и несут обязанности по настоящему Договору, которыми наделены Собственники.
- 8.2. Застройщик имеет права и несет обязанности, в том числе по оплате за жилищно-коммунальные услуги, в отношении всех помещений, до момента передачи их участнику долевого строительства, либо иному законному правообладателю.
- 8.3. Управляющая организация предъявляет к оплате начисления за жилищно-коммунальные и иные услуги до момента передачи Застройщиком помещений участнику долевого строительства, либо иному законному правообладателю – Застройщику, с момента передачи Застройщиком помещений участнику долевого строительства, либо иному законному правообладателю - участнику долевого строительства, либо иному законному правообладателю.
- 8.4. Застройщик письменно уведомляет Управляющую организацию о передаче помещений в МКД участнику долевого строительства, либо иному законному правообладателю с приложением документов, подтверждающих данную передачу.
- 8.5. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации и организаций, с которыми Управляющая организация заключила договоры от своего имени и за счет собственника, покрываются Собственниками дополнительно на основании письменного Расчета Управляющей организации в течение 10 дней с момента предъявления Расчета.
- 8.6. Правонарушения, не установленные настоящим Договором, регулируются соответствующими статьями ГК РФ, ЖК РФ, КоАП, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативными актами.
- 8.7. Управляющая организация не несет материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения Администрации района о введении графика ограничений подачи газа и воды или отключения отопления ранее установленного срока.
- 8.9. Управляющая организация не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам Собственника, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию, а также по искам, связанным с деятельностью Собственника.

- В случае неисполнения обязательств Собственника по оплате ЖКУ более 3 месяцев, в результате которого между Управляющей организацией и Поставщиками ЖКУ образуется задолженность, предоставление ЖКУ приостанавливается в отношении должника.
- 8.10. При заключении договоров от своего имени и за счет Собственника Управляющая организация заключает договоры в интересах всех Собственников Жилого дома в целом, с которыми заключены договоры. Стороной в договорах, заключенных от имени Управляющей организации и за счет Собственников, является Управляющая организация, действующая на основании договоров с Собственниками в целом.
- 8.11. Заключение данного Договора предполагает, что между собственниками Помещения (в случае, если их несколько) на момент заключения Договора достигнута договоренность об определении порядка пользования жилым помещением. Собственник, выступающий от имени других собственников, в этом случае, считается уполномоченным собственником перед Управляющей организацией. Управляющая организация при этом, не вправе реально выделять указанную долю путем начисления платежей на каждого собственника, исходя из его идеальной доли.
- 8.12. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.
- 8.13. Согласно п.2 ст.160 ГК РФ Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей ("факсимиле") лиц, уполномоченных на заключение Договора, изменений и дополнений к Договору, с помощью средств механического или иного копирования либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.
- 8.14. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, а другой – у Застройщика.
- 8.15. Подписанием настоящего договора Собственник дает согласие на передачу ему посредством SMS уведомления на предоставляемый Собственником номер мобильного телефона / адрес e-mail / нарочно, от Управляющей организации Уведомлений о наличии задолженности по оплате за ЖКУ и последующем ограничении/приостановлении предоставления КУ, а также о предстоящих/планируемых общих собраниях собственников помещений в МКД. Уведомление, направленное данным способом, приравнивается к уведомлению, отправленному заказным письмом с описью вложения.
- 8.16. Застройщик не несет ответственности за неоплату ЖКУ Собственниками помещений в МКД (Участниками долевого строительства), а также за иные нарушения настоящего Договора со стороны Собственника (Участника долевого строительства). В данном случае, Управляющая организация направляет свои претензии по настоящему Договору непосредственно Собственнику помещения в МКД (Участнику долевого строительства).
- 8.17. Если отдельное положение настоящего Договора является или становится полностью или частично не действительным, это не затрагивает действительности остальных положений Договора в целом.
- 8.18. До заключения соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией на поставку соответствующего коммунального ресурса, в т.ч. холодного водоснабжения и водоотведения, Управляющая организация обязана возместить Застройщику его расходы на поставку соответствующего коммунального ресурса, с последующим выставлением оплаты к оплате данных сумм собственникам помещений в МКД.
- Возмещение расходов Застройщика по поставке коммунального ресурса осуществляется Управляющей организацией в течение 10 (Десяти) дней после получения соответствующего счета Застройщика.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, или по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством РФ.
- 9.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение тридцати дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общего имущества.
- 9.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.
- 9.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.
- 9.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.
- 9.6. Расторжение Договора не является для Собственника/Застройщика основанием для прекращения обязательств по оплате оказанных Управляющей организацией услуг и работ за время действия настоящего Договора.
- 9.7. Момент возникновения у Собственника/Участника долевого строительства обязанности по оплате ЖКУ определяется датой подписания Акта приема-передачи жилого помещения, либо иного документа о передаче (ст. 556 ГК РФ).
- 9.8. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования взаимоотношений.
- 9.9. Рассмотрение споров по настоящему Договору разрешается в суде, по месту нахождения недвижимого имущества (ст. 32 ГК РФ).
- 9.10. Споры по настоящему договору между Управляющей организацией (третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией) и Застройщиком/Собственником рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством.

### Приложения:

- Приложение № 1 – АКТ по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющая организация» и Собственником (Застройщиком);
- Приложение № 2 – правила пользования помещениями;



В случае неисполнения обязательств Собственника по оплате ЖКУ более 3 месяцев, в результате которого между Управляющей организацией и Поставщиками ЖКУ образуется задолженность, предоставление ЖКУ приостанавливается в отношении должника.

- 8.10. При заключении договоров от своего имени и за счет Собственника Управляющая организация заключает договоры в интересах всех Собственников Жилого дома в целом, с которыми заключены договоры. Стороной в договорах, заключенных от имени Управляющей организации и за счет Собственников, является Управляющая организация, действующая на основании договоров с Собственниками в целом.
- 8.11. Заключение данного Договора предполагает, что между собственниками Помещения (в случае, если их несколько) на момент заключения Договора достигнута договоренность об определении порядка пользования жилым помещением. Собственник, выступающий от имени других собственников, в этом случае, считается уполномоченным собственником перед Управляющей организацией. Управляющая организация при этом, не вправе реально выделять указанную долю путем начисления платежей на каждого собственника, исходя из его идеальной доли.
- 8.12. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.
- 8.13. Согласно п.2 ст.160 ГК РФ Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей ("факсимиле") лиц, уполномоченных на заключение Договора, изменений и дополнений к Договору, с помощью средств механического или иного копирования либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.
- 8.14. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, а другой – у Застройщика.
- 8.15. Подписанием настоящего договора Собственник дает согласие на передачу ему посредством SMS уведомления на предоставляемый Собственником номер мобильного телефона / адрес e-mail / нарочно, от Управляющей организации Уведомлений о наличии задолженности по оплате за ЖКУ и последующем ограничении/приостановлении предоставления КУ, а также о предстоящих/планируемых общих собраниях собственников помещений в МКД. Уведомление, направленное данным способом, приравнивается к уведомлению, отправленному заказным письмом с описью вложения.
- 8.16. Застройщик не несет ответственности за неоплату ЖКУ Собственниками помещений в МКД (Участниками долевого строительства), а также за иные нарушения настоящего Договора со стороны Собственника (Участника долевого строительства). В данном случае, Управляющая организация направляет свои претензии по настоящему Договору непосредственно Собственнику помещения в МКД (Участнику долевого строительства).
- 8.17. Если отдельное положение настоящего Договора является или становится полностью или частично не действительным, это не затрагивает действительности остальных положений Договора в целом.
- 8.18. До заключения соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией на поставку соответствующего коммунального ресурса, в т.ч. холодного водоснабжения и водоотведения, Управляющая организация обязана возместить Застройщику его расходы на поставку соответствующего коммунального ресурса, с последующим выставлением оплате к оплате данных сумм собственникам помещений в МКД.
- Возмещение расходов Застройщика по поставке коммунального ресурса осуществляется Управляющей организацией в течение 10 (Десяти) дней после получения соответствующего счета Застройщика.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, или по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством РФ.
- 9.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение тридцати дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общего имущества.
- 9.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.
- 9.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.
- 9.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.
- 9.6. Расторжение Договора не является для Собственника/Застройщика основанием для прекращения обязательств по оплате оказанных Управляющей организацией услуг и работ за время действия настоящего Договора.
- 9.7. Момент возникновения у Собственника/Участника долевого строительства обязанности по оплате ЖКУ определяется датой подписания Акта приема-передачи жилого помещения, либо иного документа о передаче (ст. 556 ГК РФ).
- 9.8. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования взаимоотношений.
- 9.9. Рассмотрение споров по настоящему Договору разрешается в суде, по месту нахождения недвижимого имущества (ст. 32 ГК РФ).
- 9.10. Споры по настоящему договору между Управляющей организацией (третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией) и Застройщиком/Собственником рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством.

Договор № 17/Д управления многоквартирным домом от 01.06.2017г.

**Приложения:**

- Приложение № 1 – акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющая организация» и Собственником (Застройщиком);
- Приложение № 2 – правила пользования помещениями;
- Приложение № 3 – перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом;
- Приложение № 4 – рекомендуемый перечень услуг (работ) относящихся к текущему содержанию;
- Приложение № 5 – рекомендуемый перечень услуг (работ) относящихся к текущему ремонту;
- Приложение № 6 – устранение неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик**

**ООО «Гранель»**

Юридический адрес: 141068, Московская область, г. Королев,  
ул. Сакко и Ванцетти, д.9, пом. I, комн. 4  
Почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д.22/2, корп.  
1  
ОГРН 1145018000467  
ИНН 5018161287 КПП 501801001  
р/с 40702810038000067216 в ПАО «Сбербанк России»  
Московский банк Дополнительный офис № 01670 г. Москва  
БИК 044525225  
Тел./Факс. 8(499) 750-14-14

Генеральный директор

М.П.



/Е.Х.Муратов/

**Управляющая организация**

**ООО «Комфорт»**

Юридический адрес: 143913, Московская область, г.  
Балашиха, Балашихинское шоссе, д.20, пом. 361  
Почтовый адрес: 143909, Московская область, г.  
Балашиха, ул. Дмитриева, д.2  
ОГРН 1125001005700  
ИНН 5001091458 КПП 500101001  
р/с 40702810840020000726, в ОАО «Сбербанк России», г.  
Москва, ул. Вавилова, 19,  
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225  
Телефон: (495) 4016111

Генеральный директор

/Ерыгин АА./

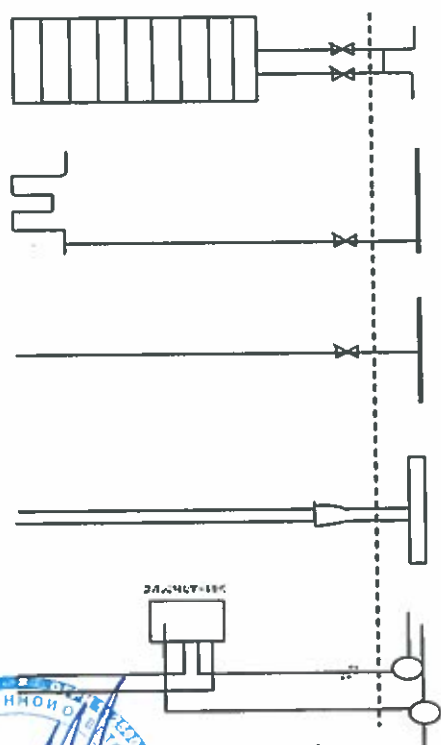


**АКТ**  
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования  
между «Управляющая организация» и Собственником (Застройщиком)

Настоящий акт составлен между Обществом с ограниченной ответственностью «Комфорт», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Сергея Анатольевича Самохина, действующего на основании Устава, с одной стороны и Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель», именуемым в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Рустама Хамитовича Маратова, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны» о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое/нежилое помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, 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 компанией соответствующего счета.

**СОБСТВЕННИК:****УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:**

**Отопление**  
до первого вентиля радиатора отопления в помещении  
Собственника

**ГВС**  
до первого вентиля на отводе от стояка ГВС в помещении  
Собственника

**ХВС**  
до первого вентиля на отводе от стояка ХВС в помещении  
Собственника

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

**Эл. сеть**  
до эл.счетчика

Управляющая организация:  
Генеральный директор ООО «Комфорт»

А.А.Ерыгин

Общество с ограниченной ответственностью  
«Гранель»  
Застройщик  
ОГРН 1145018000467  
Генеральный директор ООО «Гранель»

Р. Х. Муратов

## ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ

### I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования Квартирой/Комнатой/Нежилым помещением в Жилом многоквартирном доме.
2. Квартира/Комната предназначена для проживания граждан. Размещение в Квартире/Комнате промышленного производства не допускается.
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

4. Собственник (Наниматель) Квартиры/Комнаты/Нежилого помещения в Жилом доме (далее – «Собственник») пользуется Квартирой/Комнатой/Нежилым помещением по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством РФ.
5. В качестве пользователя Квартирой/Комнатой/ Нежилым помещением (Далее по тексту – Помещение) Собственник пользуется также Общим имуществом в Жилом доме.
6. В качестве пользователя Помещением Собственник (Пользователь) обязан:
  - 6.1. Использовать Помещение по его целевому назначению. Поддерживать Помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ней.
  - 6.2. Соблюдать права и законные интересы соседей.
  - 6.3. Соблюдать установленные действующим Законодательством правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила. Соблюдать и поддерживать противопожарный режим. Не снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Не производить изменения объемно – планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к пожарным кранам, другим средствам пожарной безопасности, или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты. Не устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир. В случае обнаружения пожара Собственник должен сообщить о нем незамедлительно в пожарную охрану, принять возможные меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара. Не использовать лифт при эвакуации во время пожара. Не парковать автомобиль на газонах и дворовых детских площадках. Не загромождать ниши для коммуникаций, шкафы кранов внутреннего противопожарного водопровода, подход к электрошкатам. Не устраивать в общих поэтажных коридорах и на путях эвакуации кладовые. Собственник обязан за свой счет привести системы противопожарной защиты дома (противодымная защита, средства пожарной автоматики, системы противопожарного водоснабжения) в работоспособное состояние.
  - 6.4. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования и кабинах лифта.
  - 6.5. Соблюдать установленные Законодательством нормы и правила содержания домашних животных. Не содержать на лестничных клетках, в общих коридорах, на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Не допускать выгула домашних животных на детских площадках придомовой территории. При содержании домашних животных Собственник несет полную гражданско-правовую ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне Помещения.
  - 6.6. 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.
  - 6.7. 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.
  - 6.8. Предоставить Управляющей организации в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по

- переустройству Помещения **Собственника** для оформления письменного согласования с **Управляющей организацией** не позднее чем за 15 дней до начала процедуры оформления документов и производства работ.
- 6.9. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству Помещения.
  - 6.10. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (*изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей*).
  - 6.11. Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения (*горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка*).
  - 6.12. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в 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*).
  - 6.13. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с **Управляющей организацией** (*установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги*).
  - 6.14. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с **Управляющей организацией**.
  - 6.15. Не устанавливать телевизионные и иные приемно-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с **Управляющей организацией**.
  - 6.16. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести, вызванные данными мероприятиями, дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.
  - 6.17. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в Помещении путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в Помещении, самостоятельно, силами **Управляющей организации** или сторонних организаций.
  - 6.18. Своевременно информировать **Управляющую организацию** о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в Помещении и в местах общего пользования в Жилом доме и Домовладении. При необходимости размещать соответствующую заявку у **Управляющей организации** или в круглосуточной диспетчерской службе **Управляющей организации**: круглосуточно по тел: 8(925) 632-4016.
  - 6.19. 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.
  - 6.20. 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.
  - 6.21. Допускать в Помещение представителей **Управляющей организации**, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей возникших в процессе эксплуатации Квартиры/Комнаты и общего имущества многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, приборов учета и контроля.
  - 6.22. **Собственник** несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.
7. Члены семьи **Собственника** имеют равные с ним права пользования Помещением.
  8. Дееспособные члены семьи **Собственника** несут солидарную с **Собственником** ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования Помещением.

### III. Ответственность за несоблюдение Правил пользования Помещением


9. Нарушение **Собственником** положений 6.8. настоящих Правил влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием такого неисполнения.
10. В случае невыполнения **Собственником** обязательств, обозначенных в пунктах 6.3., 6.14., 6.15., 6.21. Настоящих Правил **Собственник** несет ответственность перед **Управляющей организацией** и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в Помещении и Жилом доме.
11. 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.
12. В случае порчи или повреждения Общего имущества, а также имущества других собственников, имущества **Управляющей организации** или третьих лиц в результате не добросовестного исполнения **Собственником** требований настоящих Правил, 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.

Договор № 17Л управления многоквартирным домом от 01.06.2017г.

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

Управляющая организация:  
Генеральный директор ООО «Комфорт»

\_\_\_\_\_  
А.А. Ерыгин



The stamp is circular with a blue border. The text inside the border reads: "ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ 'Комфорт'" and "Московская область г. Балашиха". The center of the stamp contains the word "Комфорт" in a stylized font. A blue ink signature is written over the stamp.

**Собственник:**

Генеральный директор ООО «Гранель»

\_\_\_\_\_  
Р.Х. Муратов



The stamp is circular with a blue border. The text inside the border reads: "Общество с ограниченной ответственностью 'Гранель'" and "ОГРН 1145018000467" and "Московская область г. Королев". The center of the stamp contains the word "Гранель" in a stylized font. A blue ink signature is written over the stamp.

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

1. Хранение и ведение переданной технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
3. Заключение договоров с поставщиками жилищно-коммунальных и прочих услуг, договоров на вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, услуги по санитарной обработке мест общего пользования и обеспечение своевременной оплаты оказанных услуг.
4. Заключение договоров на оказание вспомогательных и/или дополнительных услуг собственникам помещений иными организациями (охрана, антенны, проведение праздничных мероприятий, страхование и др.) при наличии дополнительных решений собственников помещений в МКД с дополнительной оплатой услуг и согласием Управляющей организации.
5. Обеспечение оплаты услуг, контроль за выполнением условий договоров.
6. Осуществление технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома (организация и проведение текущего ремонта общего имущества по решению собственников, подбор обслуживающего персонала, прочие услуги).
7. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате ЖКУ и прочих услуг (самостоятельно, либо с привлечением подрядных организаций).
8. Осуществление контроля за качеством предоставления жилищно-коммунальных услуг.
9. Представление устных, письменных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых и нежилых помещений и членам их семей) о порядке пользования данными помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
10. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
11. Информирование граждан - собственников помещений об изменении тарифов на жилищно-коммунальные и прочие услуги.
12. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирном доме.
13. Прочие услуги: затраты на оплату труда обслуживающего персонала Управляющей организации, затраты на амортизацию имущества, содержание компьютеров и оргтехники, компьютерных программ и их обеспечения, затраты на коммунальные услуги по содержанию помещения для обслуживающего персонала Управляющей организации, транспортные расходы, услуги связи, затраты на информационные материалы, командировки, списание основных средств, информационно-консультационные услуги, юридические услуги, страхование гражданской ответственности юридических лиц, канцтовары, подготовку и повышение квалификации кадров, почтовые расходы, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, проведение текущей сверки расчетов и другие.
14. Санитарная очистка, дератизация, дезинсекция, дезинфекция.
  - 14.1. Благоустройство придомовой территории (входящей в состав общего имущества многоквартирного дома):
    - озеленение территории, уход за зелеными насаждениями, устройство цветочных клумб, посадка цветов;
    - омолаживание деревьев и кустарников;
    - ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
  - 14.2. Содержание лестничных клеток:
    - влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей;
    - влажное подметание лестничных клеток и маршей выше 2-го этажа;
    - мытье лестничных площадок и маршей;
    - мытье окон.
  - 14.3. Обслуживание мусоропроводов:
    - удаление мусора из мусороприемных камер;
    - уборка мусороприемных камер;
    - устранение засоров.
15. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период
- 15.1. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок (входящих в состав общего имущества МКД);
16. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
- 16.1. Замена разбитых стекол мест общего пользования;
- 16.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- 16.3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;
- 16.4. Утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- 16.5. Проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- 16.6. Ремонт и укрепление входных дверей, относящихся к общему имуществу МКД.

Управляющая компания:

Генеральный директор ООО «Комфорт»




А.А. Ерыгин  
"Комфорт"

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Гранель»




Р.Х. Муратов

**РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО ТЕКУЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ**

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

**1. Техническое обслуживание конструктивных элементов жилых зданий:**

- 1.1. Крыши и водосточные системы: удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли, козырьков над подъездами от мусора, грязи листьев, частичный ремонт кровли; укрепление водосточных труб, колен и воронок; укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапета; промазка суриковой замазкой свищей, закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак и др.
- 1.2. Оконные и дверные заполнения мест общего пользования: установка и укрепление оконных и дверных приборов мест общего пользования; проверка состояния продухов в цоколях здания; проверка исправности слуховых окон; укрепление и регулировка пружин на входных дверях; мелкий ремонт утепляющего покрытия чердачных перекрытий.

**2. Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования (при его наличии):**

2.1. Содержание общедомовых систем отопления, канализации, холодного и горячего водоснабжения, вентиляции, повысительных насосов, устранение незначительных неисправностей:

- набивка сальников;
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- укрепление трубопроводов;
- устранение течи в трубопроводах;
- разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;
- регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления;
- промывка и опрессовка системы центрального отопления;
- прочистка канализационного лежачка;
- проверка работоспособности общедомовых приборов учета;
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- регулировка и наладка систем вентиляции;
- проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

**2.2. Техническое обслуживание электрических устройств мест общего пользования:**

- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших, лампочек в подъездах);
- мелкий ремонт электропроводки;
- замеры сопротивления изоляции проводов;
- осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования;
- планово-предупредительные осмотры поэтажных щитков и электрощитовых;
- проверка общедомовых приборов учета электроснабжения.

**3. Санитарное содержание придомовых территорий (оформленных в состав общего имущества в порядке, установленном действующим законодательством РФ):****3.1. Холодный период:**

- подметание свежеснежавшего снега;
- сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2 см;
- посыпка территорий противогололедными материалами;
- подметание территорий в дни без снегопада;

**3.2. Теплый период:**

- подметание территорий;
- уборка газонов;
- выкашивание газонов;

Управляющая компания:

Генеральный директор ООО «Комфорт»

А.А. Выгин



Застройщик:

Генеральный директор ООО «Гранель»

Р.Х. Муратов





**РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ), ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**  
(относящего к общему имуществу МКД)**Который производится****После окончания гарантийного срока, в течение которого работы выполняет Застройщик МКД.****Данные работы выполняются из фактически собранных средств из части статьи за содержание и ремонт жилого помещения в части расходов, выделенных на работы по техническому обслуживанию инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий и текущий ремонт жилищного фонда:**

1. **Фундамент**  
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. **Стены и фасад**  
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. **Перекрытия**  
Заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. **Крыши (в зависимости от покрытия)**  
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидронизоляции, утепления и вентиляции.
5. **Оконные и дверные заполнения**  
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
7. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы.**
8. **Полы**  
Замена, восстановление отдельных участков.
9. **Внутренняя отделка**  
Восстановление отделки стен, потолков технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
10. **Центральное отопление**  
Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
11. **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**  
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. **Электроснабжение и электротехнические устройства**  
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
13. **Вентиляция**  
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. **Мусоропроводы**  
Восстановление работоспособности крышек мусороприемных клапанов.

**Управляющая компания:**

Генеральный директор ООО «Комфорт»

А.А. Ерыгин

**Застройщик:**

Генеральный директор ООО «Гранель»

Р.Х. Муратов



### УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов.	В течение смены (по заявкам жителей либо по предписанию Управляющей организации)
Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока - наружного водостока	2 суток 5 суток
Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, витражных и витринных заполнения, стеклоблоков во вспомогательных помещениях. в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах, устранение течи присоединения сантехприборов.	В течение смены
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	В течение смены
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводнораспределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
Неисправности лифта	Не более 1 сут.
Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов.	В течение смены
Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	В течение смены
Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, квартир. Устранение неисправностей электрооборудования квартир (не во вине проживающих).	Не более 2 часов в течение смены

Управляющая организация:  
Генеральный директор ООО «Комфорт»

А.А. Ерыгин

Застройщик:  
Генеральный директор ООО «Гранель»

Р.Х. Муратов