

ДОГОВОР № ПБ19 - 4
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Реутов Московской области

«04» февраля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПС- Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Цурикова Константина Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

«Собственник(и)» жилого /нежилого помещения № 4, расположенного по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Победы, д. 19, общей площадью 33,8 кв.м,

Соколичков Александр Александрович

(фамилия, имя, отчество собственника(ов) или наименование юридического лица)

на основании

50-50-48/021/2005-58

29 дек. 2005 г.

(правоустанавливающий документ: № государственной регистрации, дата)

с другой стороны, а при совместном упоминании по тексту настоящего договора «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Собственник – физическое (юридическое) лицо, владеющее жилым (нежилым) помещением и являющееся потребителем жилищных, коммунальных и иных работ и услуг.

Управляющая компания – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы уполномоченное собственниками осуществлять функции управления жилым домом и предоставлять Собственникам жилищно-коммунальные услуги.

Жилое помещение – часть многоквартирного дома, изолированное помещение, предназначенное для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Нежилое помещение – часть многоквартирного дома, изолированное помещение, предназначенное для административных, производственных, общественных и других целей, исключающих постоянное проживание людей, отвечающее техническим и санитарным правилам и нормам, а также иным законодательным требованиям.

Квартира (комната) – жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности или предоставленное ему в соответствии с договором социального найма муниципального жилого фонда.

Общее имущество:

1) помещения в многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями квартир 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Ресурсоснабжающая организация (далее по тексту «РСО») – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов, в т.ч. отведение сточных бытовых вод;

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.

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:

- обращение с твердыми коммунальными отходами, за исключением строительного и крупногабаритного мусора.

- Услуги (работы) по электроснабжению, теплоснабжению, холодному и горячему водоснабжению (ХВС, ГВС), водоотведению.

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;

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;

Коллективный (общедомовый) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей компанией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Московская область, г. Реутов, ул. Победы, д.19.**

Условия настоящего договора утверждены Общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, нормативными и правовыми актами федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

1.4. Уведомления, адресованные от Управляющей организацией всем собственникам помещений многоквартирного дома, размещаются на официальном сайте в сети Интернет по адресу: www.domreutov.ru, на информационных стендах в офисе Управляющей организации и в холлах первых этажей подъездов многоквартирного дома. Размещение информации в указанных местах является надлежащим уведомлением.

1.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома – г. Реутов, ул. Победа, дом 19
- б) год постройки – 1972 г.;
- в) этажность – 9;
- г) количество жилых/нежилых помещений – 54;
- д) общая площадь многоквартирного дома – 2283,10 кв.м.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно в полном объеме или частично, путем заключения за счет средств Собственников помещений договоров с обслуживающими, строительно – монтажными, ремонтно – строительными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту или на полный комплекс указанных работ и услуг

2.1.3. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими, обслуживающими, и прочими организациями, в том числе объем, качество и сроки предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств с составлением соответствующих актов.

2.1.4. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору.

2.1.5. Реализовывать за счёт средств Собственников мероприятия по ресурсосбережению.

2.1.6. Обеспечить Собственников помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей компании путем размещения данной информации на сайте Управляющей компании.

2.1.7. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.

2.1.8. Хранить и вести имеющуюся в наличии и переданную в установленном порядке Управляющей организации проектную, техническую, исполнительную и иную документацию (в т. ч. – паспортную картотеку) на многоквартирный дом. Вносить в установленном порядке в указанную документацию необходимые изменения и дополнения (в т. ч. отражающие действительное технико-эксплуатационное состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров).

2.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учёт, принимать все необходимые, находящиеся в пределах полномочий и компетенции Управляющей компании меры для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством сроки, вести учёт устранённых недостатков и анализ причин их возникновения, выполнять необходимые профилактические мероприятия для предупреждения их возникновения.

2.1.10. Ежегодно в течение второго квартала текущего года размещать на официальных сайтах годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

2.1.12. В интересах Собственника и пользователей помещений многоквартирного дома, на основании решения собственников помещений, 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.

2.1.13. 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.

2.2.14. 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.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Требовать от Собственников надлежащего соблюдения ими правил пользования помещениями, а также положений, норм и требований ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещениями.

2.2.2. Проводить расчёт, учёт, начисление, сбор (в т. ч. пеней за просрочку платежей в порядке и на условиях, предусмотренных ЖК РФ и настоящим договором, и сумм задолженности по оплате за жилищные, коммунальные и прочие услуги), разделения и перерасчет (в т. ч. корректировку по итогам квартала и (или) года в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством РФ) платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц. Квитанции на оплату доставляются Собственникам силами Управляющей компании, или третьими лицами, осуществляющими начисление платы за ЖКУ, в почтовые ящики Собственников, не позднее 10-го числа следующего за оплачиваемым месяцем.

2.2.3. При нарушении Собственниками помещений сроков внесения платы за содержание и ремонт, коммунальные услуги, предъявлять к уплате таким лицам пени в размере, установленном ЖК РФ.

2.2.4. Принимать все необходимые и возможные меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за содержание и ремонт помещения, за коммунальные и прочие услуги.

2.2.5. Управляющая компания, в случае неполной оплаты жителем коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг у потребителя-должника.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

Приостановление или ограничение подачи коммунальных ресурсов будет осуществлено до полной ликвидации задолженности.

Расходы исполнителя, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику, подлежат возмещению за счет потребителя, в отношении которого осуществлялись указанные действия.

2.2.6. Участвовать в согласовании установки индивидуальных и общих (квартирных) приборов учёта коммунальных ресурсов.

2.2.7. Использовать общее имущество многоквартирного дома для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и ремонту общего имущества. Использование может осуществляться лично Управляющей компанией или подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

2.2.8. Оказывать помощь в подготовке и проведении очередных и внеочередных общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме и принимать в них участие.

2.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве, перепланировке и об использовании не по назначению помещений и общего имущества многоквартирного дома. Принимать иные меры к устранению этих нарушений.

2.2.10. Выполнять за счёт средств Собственников иные, согласованные с Управляющей компанией, работы и услуги в соответствии с решениями Собственников, принятыми на общих собраниях в порядке и на условиях, предусмотренных ЖК РФ.

2.2.11. По заявкам Собственников помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора, за дополнительную плату по ценам (тарифам), утверждаемым и вводимым в действие Управляющей компанией.

2.2.12. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, причиненных общему имуществу жилого дома, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности по допуску в занимаемое им помещение представителей Управляющей компании.

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

2.2.14. 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.

2.3. Собственники помещений обязаны:

2.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по управлению многоквартирным домом.

2.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение (плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома), и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, начисляемые согласно данного договора и по решению общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

2.3.3. В случае если исполнителем, предоставляющим коммунальные услуги собственникам в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, 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 22-го числа текущего месяца.

2.3.4. Использовать помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии.

2.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт помещений и оборудования, находящегося внутри помещений и за их пределами, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.6. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

2.3.7. При производстве работ по ремонту, переустройству и перепланировке своих помещений оплачивать Управляющей компании вывоз и утилизацию (захоронение) крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим договором, на основании и в соответствии с платёжными документами, предъявляемыми Управляющей организацией.

2.3.8. Своевременно согласовывать с Управляющей компанией установку индивидуальных и общих (квартирных) приборов учёта коммунальных ресурсов и сообщать о выходе приборов из строя, их поверке или замене.

Для производства расчетов по приборам учета ежемесячно (с 18 по 22 число месяца) передавать показания приборов в управляющую компанию или в любую другую организацию, занимающуюся начислением жилищно-коммунальных услуг.

2.3.9. Производить установку кондиционеров, антенн и других наружных технических устройств в соответствии с действующим законодательством и техническими условиями, выданными управляющей компанией.

2.3.10. Обеспечить беспрепятственный доступ (в т. ч. при возникновении аварийных ситуаций в ночное время, а также в выходные и праздничные дни) в свои помещения должностных лиц Управляющей компании, а также предприятий и организаций, имеющих право осуществления работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения ремонтных и профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выявления фактов проведения незаконной перепланировки (и) или переустройства, а также для установления фактического количества проживающих.

В случае не предоставления доступа в жилое помещение для устранения аварии ответственность перед третьими лицами за причиненный ущерб вследствие аварий, возникшим на этом оборудовании, несет Собственник (пользователь) помещения.

2.3.11. Сообщать в письменном виде Управляющей организации контактные телефоны и адреса почтовой связи свои или других лиц, обязанных обеспечить доступ в помещения Собственников для устранения аварийных ситуаций.

2.3.12. Собственники жилых помещений, не оборудованных индивидуальными и общими (квартирными) приборами учёта коммунальных ресурсов, обязаны в письменном виде извещать Управляющую компанию в течение 3 календарных дней об изменении числа проживающих, в том числе о тех лицах (с указанием их количества и достоверного срока их временного пребывания), которым Собственники жилых помещений предоставили свои жилые помещения для временного проживания на срок более 5 календарных дней.

2.3.13. В случае выявления Управляющей организацией фактов нарушения Собственниками жилых помещений своих обязанностей, предусмотренных п. 2.3.10. настоящего договора, Управляющая компания составляет Акт. В соответствии с Актом Собственники жилых помещений обязаны оплатить Управляющей компании, указанной в очередном платёжном документе, полную стоимость коммунальных услуг, исходя из зафиксированного на момент проверки количества лиц в данном жилом помещении и расчётного срока их проживания в размере не менее трех полных календарных месяцев.

2.3.14. Соблюдать права и законные интересы соседей, «Правила пользования жилыми помещениями», «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод и т. д. и т. п.

2.3.15. Соблюдать правила безопасности, в том числе правила пожарной безопасности, взрывобезопасности, электробезопасности и технической безопасности.

2.3.16. В случае приобретения электробытовых и (или) электроосветительных приборов высокой мощности и (или) со значительным (высоким) электропотреблением (т. е. когда с приобретением электробытовых и (или) электроосветительных приборов совокупная мощность всех электробытовых и электроосветительных приборов, установленных в данном конкретном помещении, превысит технологические возможности внутридомовой электрической сети), в обязательном порядке получать у Управляющей компании письменное разрешение (подтверждение) возможности их установки в помещении..

2.3.17. Немедленно сообщать о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего и /или личного имущества, путем подачи заявки в Единую диспетчерскую службу (ЕДС) Управляющей компании по тел. **8 (495) 777-60-00**. Заявки принимаются круглосуточно.

2.3.18. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям и проч.

2.3.19. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещении путем заключения договора с Управляющей компанией или третьими лицами.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.2. При причинении имуществу Собственников помещений ущерба по вине Управляющей компании требовать от Управляющей компании составления Акта, с указанием фактических объемов причиненного ущерба.

2.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

2.4.4. Привлекать Управляющую компанию (при наличии на то её согласия) к выполнению работ, услуг, не составляющих предмет настоящего договора, по отдельному договору, заключаемому с Управляющей компанией в указанных целях.

2.4.5. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт помещений, а также за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.4.5. Собственники вправе заключать договоры на холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление непосредственно с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

2.5. Собственники помещений не вправе:

2.5.1. Производить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного общего имущества. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома. Производить переустройства или перепланировки каких бы то ни было помещений без согласования в установленном законом порядке.

2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру и др.

2.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому его назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления и т. д.).

2.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, в том числе совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажом без согласования с Управляющей компанией.

2.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование (в т. ч. приборы учёта расхода коммунальных ресурсов), включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не внесённые в единый реестр средств измерений, не имеющие технических паспортов, сертификатов и проч.

2.5.6. Возводить в жилых и нежилых помещениях любые заграждения, (в том числе убирать в короба, закрывать гипсокартоном или иным другим материалом) препятствующие полному визуальному осмотру инженерного оборудования: систем централизованного отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализования, относящегося к общему имуществу жилого многоквартирного дома.

В случае нарушения данного пункта ответственность перед третьими лицами за причиненный ущерб вследствие аварий, возникших на этом оборудовании, несет Собственник (пользователь) помещения.

2.5.7. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также самостоятельно устанавливать самодельные предохранительные устройства и конструкции (в т. ч. любые виды дверей и заграждений на лестничных площадках и в коридорах общего пользования). Загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.5.8. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов.

2.5.9. Создавать повышенный шум в своих жилых (нежилых) помещениях и помещениях (местах) общего пользования, не допускается нарушение тишины и покоя граждан:

с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут ежедневно

до 9 часов 00 минут и с 19 часов 00 минут в будние дни, до 10 часов 00 минут и с 19 часов 00 минут по субботам, круглосуточно в воскресенье и установленные в соответствии с федеральным законодательством нерабочие праздничные дни

2.5.10. Требовать от Управляющей организации изменения размеров платы по настоящему договору, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением нанесения ущерба имуществу граждан или имуществу предприятий, организаций и учреждений (в т. ч. связано с проведением неотложных аварийно-восстановительных работ) или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Порядок определения и пересмотра (изменения) цены настоящего договора:

3.1.1. Цена настоящего договора определяется и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимости коммунальных услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

Управляющая организация может предоставлять иные услуги (дополнительные) на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (техническое обслуживание системы видеонаблюдения, охрана и т.п.).

3.1.2. На момент заключения настоящего договора собственники в многоквартирном доме вносят Управляющей организации в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в размере установленном органом местного самоуправления г. Реутов. Плата за оказанные дополнительные услуги вносится в порядке, установленном общим собранием собственников.

3.1.3. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника помещений в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

3.1.4. 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, установленного для нанимателей 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, в порядке установленном Федеральным законодательством.

3.1.5. Отдельные условия настоящего договора, относящиеся к порядку определения и пересмотра (изменения) цены настоящего договора, а именно:

- размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги;

устанавливаются на последующие периоды путем их ежегодного пересмотра общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей компании и согласовывается с ней.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном законодательством РФ.

Стоимость коммунальных услуг определяется согласно утвержденным в установленном законом порядке тарифам для ресурсоснабжающих организаций.

Начисления платы за пользование видеонаблюдением производятся по каждому помещению согласно договору, заключенному Управляющей компанией со специализированной организацией, на основании решения собственников.

3.1.6. Управляющая организация информирует Собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание и ремонт и коммунальные услуги не позднее, чем за десять календарных

дней до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт и коммунальные услуги в ином размере.

3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений, общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги:

3.2.1. Плата за жилое помещение, коммунальные услуги и дополнительные услуги вносится на основании платёжных документов, предоставленных не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным. Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы и разnosку платёжных документов.

4. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

4.1. Собственники помещений, управляющая компания вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного/внеочередного общего собрания под роспись или заказными письмами с уведомлением, либо размещением информации на доске объявлений.

4.3. Собственник по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений, обязуется письменно уведомить Управляющую компанию о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения.

4.4. Собственники самостоятельно несут ответственность за принятые на общем собрании собственников МКД решения.

4.5. Расходы по организации собрания несет инициатор его созыва.

4.6. Итоги проведенного собрания, оформленного надлежащим образом, доводятся до сведения собственников в течение 10 дней инициатором собрания, путем размещения копии протокола на доске информации и передачи экземпляра копии протокола Управляющей компании для дальнейшего размещения на официальном сайте УК.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности по строительным недоделкам в МКД, допущенных застройщиком.

5.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее виновных действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.4. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за свою работу и за результат работ подрядных организаций, с которыми она заключает договор на обслуживание дома.

5.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несёт ответственность в порядке, установленном законодательством.

5.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания или пользования в Помещении Собственника нанимателей/арендаторов, а так же заключенных без соответствующего уведомления Управляющей организации договоров найма (аренды), из которых следует обязанность внесения платы Управляющей организации за предоставленные коммунальные услуги (жилые/нежилые помещения не оборудованные индивидуальными приборами учета) в Многоквартирном доме, и невнесения за них платы, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника причиненного ущерба.

5.8. 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.

5.9. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, 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. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти Российской Федерации законодательных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

6.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт Помещения, предусмотренный Договором, может быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту исполнения договора управления.

7.3. В ходе действия Договора, по согласованию Сторон в него могут вноситься дополнения отдельным соглашением, с момента подписания, становящимся неотъемлемой частью Договора.

7.4. Подписывая настоящий Договор, Собственник дает согласие Управляющей организации на обработку его персональных данных, предусмотренное ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в случаях и объемах, необходимых для добросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

В рамках настоящего Договора Собственник разрешает Управляющей организации, либо привлеченной ей организацией, производить сбор, систематизацию, накопление, обработку, использование и хранение персональных данных, а именно: фамилии, имени и отчества собственников помещений и зарегистрированных (проживающих) 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.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ЕГО ОКОНЧАНИЯ

8.1. Настоящий договор действует в течение 5 (пяти) лет с даты начала исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

8.2. Настоящий договор может быть изменен:

- по соглашению сторон;

- в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Сторон правила, иные, чем те, которые закреплены в настоящем договоре;

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с законодательством Российской Федерации при условии письменного извещения Собственниками Управляющей организации за два месяца до даты расторжения настоящего договора в следующих случаях:

- по письменному соглашению Сторон;

- в случае принятия Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом;

- в случае принятия Собственниками иных условий договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- на основании решения суда;
- исключение из реестра сведения о доме по решению органа государственного жилищного надзор;
- аннулирование лицензии.

8.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствии таковых - любому Собственнику на хранение.

8.5. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.6. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

9.3. 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.

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

Приложения:

Приложение 1 - Услуги, предоставляемые населению по ставке: содержание и ремонт многоквартирных жилых домов

Приложение 2 – АКТ по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования

Приложение 3 – Правила пользования помещением

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «УК «ЦС –Сервис»

Юридический адрес: 143965 Московская обл.,

г. Реутов, ул. Комсомольская, д.22, пом. III

ИНН/КПП 5041022002/504101001

р/с 40702810200000041370 в

ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»

к/с 30101810400000000555

БИК 044525555 Тел. 8 (495) 777-60-00

Сайт: www.domreutov.ru

Собственник

Соколов
Александр
Александрович
(Ф.И.О.)

Генеральный директор

М.П. Дуриков
М.П. **ЦС**
Сервис
ОГРН 1025005243064

**Услуги, предоставляемые населению по ставке:
содержание и ремонт многоквартирных жилых домов**

ВИДЫ УСЛУГ	Периодичность выполнения работы.
Содержание придомовой территории:	
1. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.	1 раз в год
2. Санитарное содержание придомовых территорий: <u>Уборка в зимний период:</u>	
- подметание свежеснеженного снега до 2 см	1 раз в сутки
- сдвигание свежеснеженного снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада
- посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда
- очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
- подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток во время гололеда
- очистка урн от мусора	По мере необходимости (но не реже 1 раза в сутки)
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
<u>Уборка в теплый период:</u>	
- Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см.	1 раз в сутки
- очистка урн от мусора, установленных возле подъезда	1 раз в сутки
- промывка урн	2 раза в месяц
- уборка газонов	1 раз в двое суток
- выкашивание газонов	2 раза в сезон и по мере необходимости
- подметание территории в дни сильных осадков	1 раз в двое суток
- уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
- стрижка кустарников, вырубка заросли, побелка деревьев	1 раз в год
Санитарное содержание мест общего пользования в жилых домах:	
1. Уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества	6 раз в неделю
2. Санитарное содержание лестничных клеток:	
- Влажное подметание лестничных площадок и маршей:	
1. нижних этажей	6 раз в неделю
2. выше третьего этажа	2 раза в неделю
- Влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов	6 дней в неделю
- Мытьё лестничных площадок и маршей	
1. в домах с лифтами	2 раза в месяц
- Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках	1 раз в месяц
- Влажная протирка подоконников, перил, чердачных лестниц	1 раз в 3 месяца
Освещение мест общего пользования:	
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения	По мере необходимости (не реже 2 раз в год)
- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	По мере необходимости (не реже 2 раз в год)
- дератизация	По мере необходимости (не

<ul style="list-style-type: none"> - дезинсекция - дезинфекция (профилактическая) 	<p>реже 1 раза в год) 1 раз в месяц По мере необходимости (не реже 1 раза в год)</p>
<p>Текущий ремонт жилого фонда.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Услуги по содержанию и текущему ремонту: 	
1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома в пределах установленных норм.	Круглосуточно
2. Ремонт электропроводки в местах общего пользования.	Согласно поступившим заявкам
3. Техническое обслуживание дома.	Ежедневно
4. Проведение технических осмотров мест общего пользования.	Ежедневно
5. Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний период.	Ежегодно
6. Технические осмотры и планово-предупредительные ремонты в соответствии с утвержденными графиками и перечнями работ.	Ежемесячно
7. Круглосуточное функционирование аварийно диспетчерской службы.	Ежедневно (круглосуточно)
8. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом и объемами поступивших денежных средств	Согласно утверждённого плана
<ul style="list-style-type: none"> - Техническое обслуживание помещений Собственника: 	Согласно поступившим заявкам
1. устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине собственника	
2. Наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, помывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры.	По мере необходимости (не реже 1 раза в год)
3. Аварийное отключение вследствие протечек.	Круглосуточно
<ul style="list-style-type: none"> - Устранение частичных неисправностей, замена и восстановление работоспособности систем отопления, водоснабжения, канализации, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, вентиляции на общих стояках. 	По мере необходимости
<ul style="list-style-type: none"> - Регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разработка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров и др. в местах общего пользования. 	По мере необходимости (не реже 1 раза в год)
<ul style="list-style-type: none"> - Частичный ремонт кровли 	1 раз в год в летний период и по заявкам
<ul style="list-style-type: none"> - Замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях 	По мере необходимости (не реже 2 раз в год)
<p>Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструкторских элементов зданий.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан 	5 раз в неделю
<ul style="list-style-type: none"> - поддержание помещений, входящих в состав общего имущества температуру и влажность в таких помещениях 	Ежедневно
<ul style="list-style-type: none"> - обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.). 	Ежедневно
<ul style="list-style-type: none"> - Накладка инженерного оборудования 	По мере необходимости
<ul style="list-style-type: none"> - Работа по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования мест общего пользования. 	По мере необходимости (не реже 2 раз в год)
<ul style="list-style-type: none"> - Технические осмотры отдельных элементов и помещений дома 	2 раза в год
<ul style="list-style-type: none"> - Планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей 	Согласно утверждённого плана
<ul style="list-style-type: none"> - Подготовка дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации 	1 раз в год
<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт в местах общего пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления 	По мере необходимости (не реже 1 раза в год)
<ul style="list-style-type: none"> - Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях 	1 раз в год

- Установка пружин и доводчиков на входных дверях в местах общего пользования	По мере необходимости (не реже 1 раза в год)
- Устранение причин подтапливания подвальных помещений	По мере необходимости (не реже 2 раз в год)
- Устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших по вине Собственника	Согласно поступившим заявкам
- Наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, омывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры.	По мере необходимости (не реже 2 раз в год)
- Аварийные отключения вследствие протечек.	Круглосуточно
Противопожарные мероприятия: - меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности	
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	ежедневно
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	ежедневно
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
проверка исправности, техническое обслуживание, контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	ежедневно
Поддержание работоспособности системы ДДУ и ППА	По мере необходимости
Общехозяйственные расходы	По мере необходимости
Содержание Расчётно-кассовых центров (РКЦ)	1 раз в месяц

Управляющая компания:

ООО «УК «ЦС –Сервис»

Генеральный директор

МП

 /Дуриков К.В./

Собственник:

 (Соловьев В.В.)

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования

Настоящий акт составлен между ООО «УК «ЦС –Сервис», в лице Генерального директора Цурикова К.В., действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Соколов Александр Алексеевич (ФИО гражданина, наименование юридического лица), именуемым в дальнейшем «Собственник», о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое/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 по статье «Содержание и текущий ремонт»
5. В случае непредоставления (ограничения) Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника **.

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

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:



СОБСТВЕННИК:

Отопление

до первого вентиля на отводе от стояка ЦО 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 первого вводного автомата счетчика

Управляющая компания:

ООО «УК «ЦС –Сервис»

Генеральный директор

МП

Цуриков К.В.
/Цуриков К.В./

Собственник:

Соколов Александр Алексеевич

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ

I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования Помещением (Квартирой/комнатой/нежилым помещением) в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Победы, д. 19.
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), 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.
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 приемо-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: (495)777-60-00.

6.19. В случае длительного отсутствия **Собственника** в Помещении, самостоятельно перекрывать вентили 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 вентили 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.

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

Управляющая компания:

ООО «УК «ЦС –Сервис»

Генеральный директор

МП

/Цуриков К.В./



Собственник:

Вашин (Соломкин А.А.)



ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
на установку приборов учета расхода холодной
и горячей воды в квартире

Установка узла учета воды выполняется в соответствии с «Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ», технической документацией (паспортами) приборов, техническими условиями, а также согласно требованиям, СНиП 2.04.01-85, п. 11.2-11.8 "Внутренний водопровод и канализация зданий".

1. Тип прибора учета должен быть утвержден Госстандартом Российской Федерации и внесен в Государственный реестр средств измерений Госстандарта Российской Федерации, имеющих антимагнитную защиту.

2. Приборы учета (счетчики) должны быть установлены на вводах в квартиру холодной и горячей воды после первых общих отключающих устройств. При отсутствии общего отключающего устройства (раздельное отключение на туалет и др.) схема разводки должна быть изменена с устройством общего отключающего устройства.

3. В качестве отключающих устройств должны быть применены бронзовая запорная арматура – шаровые краны, обеспечивающие надежное закрытие. Участок трубопровода между первым запорным устройством и прибором учета не должен иметь отводов и разъемных соединений.

3. Перед счетчиками должны быть установлены фильтры и обратные клапаны (если не предусмотрена установка обратного клапана конструкцией счетчика – заводом изготовителем).

4. После завершения монтажных работ необходимо вызвать представителей управляющей компании для опломбировки приборов и оформления акта ввода в эксплуатацию приборов учета. При оформлении акта ввода в эксплуатацию потребитель должен предоставить паспорт на установленные приборы учета;

5. В акте ввода в эксплуатацию фиксируется дата установки и показания приборов на момент приемки, дата последующей поверки приборов согласно паспорту.

6. Акты ввода приборов учета в эксплуатацию и копии их паспортов передаются в управляющую компанию. Для производства расчетов по приборам учета пользователь ежемесячно (с 18 по 22 число месяца) передает показания приборов в управляющую компанию.

7. Счетчики, фильтры, запорная арматура должны быть размещены в месте удобном для эксплуатации и обслуживания, и не ухудшать возможность доступа для пользования и ремонта инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

8. Последующее техническое обслуживание и госповерку счетчиков в соответствии с инструкцией по его эксплуатации должен обеспечивать пользователь (собственник, наниматель) жилого помещения за свой счет путем привлечения (по договору) специализированной организации.

10. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Единую диспетчерскую службу по тел. (495)777-60-00;

11. Пользователь несет обязательства по обеспечению беспрепятственного доступа работников управляющей компании для осуществления контроля за исправностью счетчиков, целостностью пломб и правильностью передаваемых показаний.

При отказе в допуске сотрудников управляющей компании для контрольного снятия показаний индивидуальных приборов учета (данная обязанность в предоставлении доступа вытекает из требований Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года часть V п. 33 (ж) будут произведены начисления размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.