

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г. Тула

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Апрель-Менеджмент», ОГРН 1077154005378, ИНН 7107501612, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава,

и Гражданин \_\_\_\_\_,  
паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан (когда) \_\_\_\_\_ (кем) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ код подразделения \_\_\_\_\_,

собственник жилого помещения - квартиры № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме по адресу: г. Тула, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, действующий на основании

- Передаточного акта от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г жилого помещения по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_\_ по генеральному плану жилого квартала в г.Туле, \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- Договора № \_\_\_\_\_ купли-продажи от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г
- Свидетельства о государственной регистрации прав сер \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. выданном (наименование регистрирующего органа) \_\_\_\_\_,

далее «**Собственник**», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

### 1. Предмет договора

**Собственник**<sup>1</sup> поручает, а **Управляющая компания** обязуется за плату управлять эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества этого дома, предоставлять коммунальные услуги<sup>2</sup> **Собственнику** помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Состав общего имущества, технические и эксплуатационные характеристики указанного многоквартирного дома определены паспортом многоквартирного дома, выданным органами БТИ.

Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между **Управляющей компанией** и **Собственником**, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1). Передача многоквартирного дома в управление не влечет перехода права собственности на комплекс недвижимого имущества к Управляющей компании.

### 2. Обязанности и ответственность Управляющей компании

2.1. При условии подписания Договоров управления с Собственниками, имеющими не менее пятидесяти процентов голосов в Общем собрании собственников помещений в данном доме, начать жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома в течение одного месяца с момента внесения не менее пятидесятипроцентной оплаты, предусмотренной п. \_\_\_\_\_ Передаточного акта/ Договора купли-продажи жилого помещения, включающей в себя оплату жилья<sup>3</sup>, коммунальных услуг и прочих услуг в счет расходов по организации эксплуатации дома со дня получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию согласно выставленного Управляющей компанией счета.

2.2. Содержать общее имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 в ред. Постановления Правительства РФ от 21.07.2008 N 549); поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства многоквартирного дома.

<sup>1</sup> До оформления прав собственности на помещения в многоквартирном доме Собственниками считать лиц, которым будет принадлежать право собственности (будущие собственники)

<sup>2</sup> Коммунальные услуги - холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (п.3 разд. I Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 в ред. Постановления Правительства РФ от 21.07.2008 N 549))

<sup>3</sup> Плата за жилое помещение для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению

многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (пункт 2 статья 154 Жилищного Кодекса РФ).

2.3. Обеспечить содержание комплекса недвижимого имущества, включающего многоквартирный дом с инженерным оборудованием и придомовую территорию с элементами благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N170) и действующего законодательства с учетом нормативов его износа и фактически полученных средств от **Собственника**. Организовать сохранность технической документации длительного хранения; вести документацию, заменяемую в связи с истечением ее срока действия, в состав которой входят: акты технических осмотров, журналы заявок жителей, протоколы измерения сопротивления электросетей, протоколы измерения вентиляции.

2.4. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций осуществлять следующие мероприятия по содержанию общего имущества в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г №491) и действующему законодательству:

- **освещение и отопление помещений общего пользования;**

- **сбор и вывоз твердых бытовых отходов,**

- **меры пожарной безопасности** в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности (пожарная сигнализация и средства тушения в домах);

- **содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства**, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества

уборка и поливка газонов, зеленых насаждений – 1 раз в двое суток;

- **уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества:**

Очистка урн от мусора - 1 раз в сутки

Уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки

Холодный период:

Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см - 1 раз в сутки в дни снегопада

Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см - через 3 часа во время снегопада

Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами - 1 раз в сутки во время гололеда

Очистка территорий от наледи и льда - 1 раз в трое суток во время гололеда

Подметание территории в дни без снегопада - 1 раз в двое суток в дни без снегопада

Промывка урн - 1 раз в месяц

Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов - 3 раза в сутки

Теплый период:

Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в двое суток

Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см - 1 раз в двое суток (50% территории)

Промывка урн - 2 раза в месяц

Подметание территории в дни с сильными осадками - 1 раз в двое суток

Мойка территории - 3 раза в теплый период

Обслуживание мусоропроводов:

Профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц

Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка смесных мусоросборников - ежедневно

Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов - 1 раз в неделю

Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, уборка бункеров, очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - 1 раз в месяц

Устранение засора - по мере необходимости

Уборка лестничных клеток:

Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов, мытье пола кабины лифта – ежедневно

Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза в неделю

Очистка металлической решетки и приемка, уборка площадки перед входом в подъезд - 1 раз в неделю

Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта, мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза в месяц

Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, мытье окон – 2 раза в год

Обметание пыли с потолков, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков – 1 раз в год.

- **осмотр общего имущества** (вентиляционные каналы и шахты; системы холодного, горячего водоснабжения, канализация; поливочные наружные устройства – краны, разводка; система внутреннего водоотвода с крыш зданий; система центрального отопления; мусоропроводы; общедомовые эл.сети и этажные щитки; эл.сети в тех. повалах, чердаке; ВРУ вводных и этажных шкафов; электродвигатели; светильники; радио- и телеустройства на кровлях, на чердаках и в лестничных клетках), тех обслуживание систем дымоудаления, пожаротушения, лифтов, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

К работам, выполняемым при проведении осмотров внутридомовых систем, относятся следующие работы: устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно - технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов; устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др., замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудователей, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др., укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов); устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка и смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

Частичные осмотры внутридомовых систем проводятся ежемесячно, при проведении которых устраняются неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр. Общие осмотры, при которых уточняются объемы работ для включения в план текущего ремонта, проводятся два раза в год (системы вентиляции – один раз в год).

- **текущий ремонт** внутридомовых систем инженерного оборудования заключается в проведении планово - предупредительных работ с целью предотвращения его преждевременного износа, а также работ по устранению мелких повреждений, возникающих в процессе эксплуатации. Текущий ремонт жилых зданий заключается в проведении планово - предупредительных работ по сохранению конструкций, по отделке зданий, предотвращающей преждевременный их износ, работ по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации жилищного фонда, а также в обеспечении безопасности проживания жителей, поддержании нормируемых параметров обеспечения комфортности проживания;

- **капитальный ремонт** (Проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества, в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования),

- **подготовка к сезонной эксплуатации** (При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период устраняются неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также дымоходов, внутренних систем тепло -, водо- и электроснабжения; привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приемков; обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов. Подготовка к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры.).

#### **В состав услуг и работ не входят:**

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

2.5. Заключать по поручению и за счет **Собственника** договоры с ресурсоснабжающими организациями на снабжение коммунальными услугами<sup>4</sup> жилого помещения **Собственника** в многоквартирном доме, электроснабжению и отоплению мест общего пользования, вывозу бытового мусора, а также договоры по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.6. Заключать по поручению и за счет **Собственника** договоры с организациями, представляющими прочие услуги<sup>5</sup>, в т.ч. по охране многоквартирного дома и придомовой территории, по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа в подъезды (домофоны), по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания, по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет).

<sup>4</sup> Договора на снабжение помещения Собственника коммунальными услугами заключаются Управляющей компанией в случае отсутствия возможности у Собственника самостоятельно заключить договора непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

<sup>5</sup> Договора на оказание прочих услуг заключаются Управляющей компанией по решению общего собрания собственников письменного заявления и согласия двух третей Собственников оплачивать данные услуги.

Данное поручение согласовывается с Собственником письменно в Заявлении, которое является неотъемлемым Приложением к настоящему договору.

2.7. Оказывать **Собственнику** услуги по организации дежурств консьержей по подъездам многоквартирного дома<sup>6</sup> за отдельную плату, согласованную с **Собственником** письменно в Заявлении, которое является неотъемлемым Приложением к настоящему договору.

2.8. По желанию **Собственников** заключать с **Собственником** возмездные договора на оказание услуг по ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования в помещении **Собственника**, по государственной регистрации права собственности на помещения, по согласованию перепланировки, переоборудования и переустройства помещения **Собственника** и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности **Управляющей компании** и действующему законодательству.

2.9. Вести регистрационный учет<sup>7</sup> граждан в соответствии с требованиями органов внутренних дел, и в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.10. Выдавать **Собственнику** справки<sup>7</sup>, подтверждающие состав семьи собственника, факт проживания **Собственников** и членов его семьи, размер жилого помещения **Собственника**, размер платежей за жилищно-коммунальные услуги, факт отсутствия у **Собственника** задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

2.11. Организовывать начисления и сбор средств, поступающих от **Собственника**, арендаторов и нанимателей жилых помещений за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилищного фонда и прочие услуги на расчетный счет **Управляющей компании**<sup>7</sup> в соответствии с условиями заключенных договоров, существующими нормами, ставками и тарифами, утвержденными в установленном порядке органами местного самоуправления. По поручению **Собственника** перечислять фактически полученные от собственника денежные средства в оплату поставленных **Собственнику** услуг и ресурсов в соответствии с их количеством и качеством согласно заключенным договорам. Получать от Отдела жилищных субсидий перечисления на субсидирование<sup>7</sup> **Собственников**, арендаторов и нанимателей, проживающих в многоквартирном доме. Получать компенсацию за предоставление льгот<sup>7</sup> по оплате жилищно-коммунальных услуг, а также иные предусмотренные дотации отдельным категориям граждан, проживающих в многоквартирном доме.

2.12. Информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

2.13. Информировать **Собственника** о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

2.14. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения. В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять **Собственникам** извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

2.15. По требованию **Собственника** направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.16. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с **Собственником** время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения.

2.17. Производить по требованию **Собственника** сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей.

2.18. Для управления и контроля за техническим состоянием жилищного фонда организовать диспетчерскую службу, сотрудники которой должны вести в специальных журналах учет заявок на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в квартирах, строительных конструкциях и других элементах зданий, контролировать сроки и качество выполнения. Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи. Аварийные заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

2.19. **Управляющая компания** ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет **Собственникам** отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год с указанием состава выполненных работ.

<sup>6</sup> Управляющая компания оказывает Собственнику услуги по организации дежурств консьержей по подъездам многоквартирного дома по решению общего собрания собственников или при наличии письменного заявления и согласия большинства Собственников оплачивать данные услуги.

<sup>7</sup> Обслуживание осуществляется через расчетно-кассовый центр по отдельным видам услуг и платежам или полностью.

2.20. **Управляющая компания** несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления услуг по настоящему Договору.

2.21. **Управляющая компания** несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу **Собственнику**, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины. **Управляющая компания** освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов **Управляющей компании** или действия (бездействие) **Управляющей компании**, включая отсутствие у **Управляющей компании** необходимых денежных средств.

2.22. Соблюдать требования нормативных документов, установленных для видов деятельности, осуществляемых **Управляющей компанией** в рамках настоящего Договора, получать предусмотренные законодательством лицензии и иные разрешения.

2.23. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности **Управляющей компании**, ставящих под угрозу сохранность общего имущества многоквартирного дома.

2.24. Действовать добросовестно и тем способом, который является наилучшим для интересов **Собственника** при осуществлении прав и исполнении обязанностей, вытекающих из Договора.

2.25. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

### 3. Права Управляющей компании

3.1. Требовать допуска в заранее согласованное с **Собственником** время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае невыполнения указанного требования - полного возмещения убытков, возникших по вине **Собственника** и (или) членов его семьи.

3.2. В заранее согласованное с **Собственником** время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3 **Управляющая компания** вправе без предварительного уведомления **Собственника** приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.4. **Управляющая компания** вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) **Собственника** в случае:

а) неполной оплаты **Собственником** коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу **Собственников** помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения **Собственника** к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования **Собственником** бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает **Собственник**, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.5. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, **Управляющая компания** при наличии вины **Собственника** вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте "а" пункта 3.4. настоящего Договора, в следующем порядке:

- а) **Управляющая компания** направляет (в письменной форме путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом с описью вложения) **Собственнику** уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено;
- б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока исполнитель вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением **Собственника**;
- в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг **Управляющая компания** имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.
- 3.6. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 3.3 и 3.4 настоящего Договора, в том числе с момента полного погашения **Собственником** задолженности.
- 3.7. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) **Управляющая компания** вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи потребителю отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.
- 3.8. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.
- 3.9. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) **Собственнику**, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, не допускается.
- 3.10. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подаче коммунальных ресурсов) не должны приводить к повреждению общего имущества **Собственников** помещений в многоквартирном доме, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме; к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.
- 3.11. Требовать внесения платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества и оказанных прочих услуг согласно настоящему договору, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).
- 3.12. Представлять интересы **Собственника** в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, в т.ч. по вопросам, связанным с осуществлением контроля за предоставлением жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества
- 3.13. Может 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.
- 3.14. Выдавать технические условия организациям, оказывающим услуги связи и телематики на жилом доме, а так же накладывать обременения в интересах собственников при выдаче таких тех условий.
- 3.15.. Использовать наружные стены дома и иное общедомовое имущество для размещения рекламных материалов.
- 3.16. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом **Собственников** многоквартирного дома, либо являющихся собственностью **Управляющей компании**, либо собственностью третьих лиц. В случае отсутствия на момент передачи многоквартирного дома в управление **Управляющей компании**, помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, **Собственник** предоставляет право **Управляющей компании** оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме при условии соблюдения **Управляющей компанией** законных прав и интересов **Собственников** многоквартирного дома и действующего законодательства
- 3.17. В случае неисполнения **Собственником** в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и прочих услуг, 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.
- 3.18. **Управляющая компания** не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам **Собственника**, возникшим за услуги по жилищно - коммунальному обслуживанию помещения **Собственника**, а также по искам, связанным с деятельностью **Собственника**.
- 3.19. **Управляющая компания** не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по акту **Собственнику**, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.
- 3.20. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

#### 4. Обязанности и ответственность Собственника

4.1. Использовать жилое помещение по его целевому назначению, бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда; использовать указанные земельные участки без ущерба для других лиц; использовать жилое помещение, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан; выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования; своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг.

4.2. Соблюдать требования настоящего Договора, действующие Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными законодательством РФ.

4.3. С выдержкой из Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N170) ознакомлен и обязуюсь выполнять

---

подпись, ФИО

4.4. Не возводить перегородки в местах общего пользования (коридоры, холлы). **Управляющая Компания** оставляет за собой право сноса незаконно выстроенных перегородок в местах общего пользования.

4.5. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.6. Во время проведения ремонтных работ в помещении **Собственника**, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения **Собственника** (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).

4.7. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора и крупногабаритных отходов во время проведения ремонтных работ в помещении **Собственника**. Представлять в **Управляющую компанию** квитанции об оплате за вывоз указанного мусора и отходов.

4.8. В случае несоблюдения требований пп. 4.5., 4.6., оплатить **Управляющей компании** в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора и крупногабаритных отходов **Собственника**, складированных в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного **Управляющей компанией** счета.

4.9. Производить мероприятия по переустройству помещения (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим законодательством только при наличии разрешения органов местного самоуправления и после письменного уведомления **Управляющей компании** с предоставлением перечня мероприятий по переустройству помещения, эскиза и/или проекта переустройства, технической и иной документации, имеющей отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения **Собственника**.

4.10. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения.

4.11. Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения и/или системы отопления.

4.12. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны, кондиционеры на крыше, чердачных помещениях, техническом этаже и на фасаде здания без письменного согласования с **Управляющей компанией**.

4.13. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными **Собственником** мероприятиями по переустройству жилого помещения.

4.14. При отсутствии индивидуальных приборов учета, случае замены и/или установки оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести, вызванные данными мероприятиями, дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

4.15. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них **Управляющей компании** по рабочим дням с 8:30 до 17:30 по тел. \_\_\_\_\_ или в круглосуточную диспетчерскую службу (ДС): по тел. \_\_\_\_\_ и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению (самостоятельно перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного, горячего водоснабжения).

4.16. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них **Управляющей компании** по рабочим дням с 8:30 до 17:30 по тел. \_\_\_\_\_ или в круглосуточную диспетчерскую службу (ДС): по тел. \_\_\_\_\_ и в аварийно-спасательную службу

4.17. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

4.18. При наличии индивидуальных приборов учета, отвечающих требованиям п. 4.17., ежемесячно, в 20-х числах текущего месяца снимать показания квартирных приборов учета. Одновременно с оплатой выставленных счетов за жилищно-коммунальные услуги представлять в письменной форме в **Управляющую компанию** и /или в расчетно-кассовый центр информацию о показаниях индивидуальных приборов учета

4.19. Допускать в заранее согласованное с **Управляющей компанией** время в занимаемое жилое помещение работников и представителей **Управляющей компании** (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей **Управляющей компании** (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

4.20. В заранее согласованное с **Управляющей компанией** время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

4.21. Информировать **Управляющую компанию** об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

4.22. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги по настоящему Договору.

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

4.24. Нести ответственность за ущерб нанесенный имуществу **Собственника**, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения **Собственником** требований настоящего Договора; разрушения **Собственником** общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя индивидуальных приборов учета в помещении **Собственника**; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся и /или проходящих транзитом через помещение **Собственника**, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен **Собственником**.

4.25. Нести ответственность за ущерб, нанесенный имуществу **Собственника**, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц в результате привлечения **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и /или **Управляющей компании**.

4.26. Компенсировать **Управляющей компании** расходы, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома.

4.27. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

4.28. **Собственнику** запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения **Управляющей компании**;

в) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

г) самовольно увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

д) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.29. **Собственник**, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения (п.4 ст.45 ЖК РФ), а также письменно уведомить **Управляющую компанию** в указанный срок.

## 5. Права Собственника

5.1. Требовать выполнения **Управляющей компанией** условий настоящего договора по содержанию общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности общего имущества; соблюдения прав и законных интересов **Собственников** помещений, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подача коммунальных ресурсов).

- 5.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.
- 5.3. Получать от **Управляющей компании** сведения о состоянии расчетов по оплате за жилое помещение<sup>3</sup> и коммунальные услуги (лично или через своего представителя).
- 5.4. Получать от **Управляющей компании** акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.
- 5.5. Получать от **Управляющей компании** информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.
- 5.6. Быть в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 в ред. Постановления Правительства РФ от 21.07.2008 N 549) полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг.
- 5.7. Требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении услуг по настоящему Договору или предоставлении услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и Договором.
- 5.8. Требовать от **Управляющей компании** возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу **Собственника** (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.9. Требовать предъявления уполномоченным представителем **Управляющей компании** документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, указанных в пп. 4.20, 4.21 настоящего Договора.
- 5.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

## 6. Порядок расчетов

- 6.1. Расчетный период для оплаты услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставленных коммунальных услуг для жилых помещений, мест общего пользования и прочих услуг по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.
- 6.2. Неиспользование **Собственником** и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение<sup>3</sup> и коммунальные услуги.
- 6.3. **Собственник** помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (п.1. ст.158 ЖК РФ).
- 6.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с **Собственников** помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг (ст 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г №491)).
- 6.5. Размер платы (тариф) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме и прочих услуг, определяется на общем собрании собственников помещений, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса. Размер платы (тариф) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений **Управляющей компании** и устанавливается на срок не менее чем один год. Если **Собственники** помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы (тарифа) за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (п.7ст.156 , п.4 ст.158 ЖК РФ).
- 6.6. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений **Управляющей компании** о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех **Собственников** помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего **Собственника** по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.( пп.2,3. ст.158 ЖК РФ).
- 6.7. Размер платы (тариф) за вывоз бытового мусора (ТБО) устанавливается соответственно организацией, оказывающей данные услуги. Плата производится вне зависимости от факта проживания **Собственника** в жилом помещении.
- 6.8. Размер платы (тариф) за прочие услуги (охрана, консьержи и т.п.) согласно настоящему Договору определяется Решением большинства голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного

Кодекса, с учетом предложений управляющей организации. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

6.9. **Собственники** помещений в многоквартирном доме вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) коммунальных услуг исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества **Собственников** помещений в многоквартирном доме, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

6.10. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации. В случае заключения **Управляющей организацией** договоров по поручению **Собственников** с ресурсоснабжающими организациями, расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение **Управляющей компанией** холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

6.11. **Собственники** помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги производится согласно Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 в ред. Постановления Правительства РФ от 21.07.2008 N 549) и действующему законодательству:

6.11.1. В случае неоднократного (2 и более раза) отказа **Собственником** в допуске уполномоченного лица **Управляющей компании** в занимаемое **Собственником** жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей и выполнения всех предусмотренных настоящими Правилами предупредительных мер в отношении Собственника, **Управляющая компания** вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия **Собственником** показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб.

6.11.2. При наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии и наличии во всех или в отдельных помещениях распределителей размер платы за отопление рассчитывается исходя из среднемесячных объемов потребления тепловой энергии за предыдущий год, а в случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за предыдущий год - исходя из норматива потребления тепловой энергии и тарифа на тепловую энергию, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом **Управляющая компания** производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление помещений, оборудованных распределителями.

6.11.3. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем (количество) потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.11.4. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

6.11.5. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает исполнитель (присоединенная сеть), **Управляющая компания** вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с **Собственником** исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации до дня устранения нарушений включительно.

6.11.6. При временном отсутствии **Собственника** в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение жилого помещения на основании письменного заявления **Собственника**, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия **Собственника** с приложением документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия **Собственника** и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится при отсутствии индивидуальных

приборов учета пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

6.12. Плата **Собственника** за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, вывоз ТБО и прочие услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, на основании платежных документов, представляемых **Управляющей компанией** не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.13. При просрочке платежей, уплачивать **Управляющей компании** пеню в размере, установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по фактической день оплаты включительно, что не освобождает **Собственника** от уплаты причитающихся платежей.

#### 7. Срок действия договора и разрешение споров.

7.1. Договор вступает в силу со дня получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

7.2. Настоящий Договор заключен сроком на 5 лет. В случае, если ни одна из сторон за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора письменно не уведомит другую сторону о расторжении Договора по ниже указанным основаниям, настоящий Договор считается пролонгированным на тех же условиях.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

- при прекращении права собственности на помещении со дня внесения соответствующей записи в ЕГРН,
- при смене управляющей организации в порядке, предусмотренном действующим законодательством,
- при выборе нового способа управления в порядке, предусмотренном действующим законодательством,
- по решению суда.

7.4. Обязательным условием для расторжения настоящего Договора является отсутствие и /или погашение существующей задолженности **Собственника** перед **Управляющей компанией** за жилищно-коммунальные и прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

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

#### 8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

**Собственник:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Адрес: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Паспорт сер \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
выдан (кем) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
когда \_\_\_\_\_  
код подр. \_\_\_\_\_  
Тел \_\_\_\_\_  
E-mail \_\_\_\_\_

**Управляющая компания:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Апрель-Менеджмент»  
Адрес: 300012 г. Тула, ул. Михеева, д 31  
ОГРН 1077154005378  
ИНН 7107501612 КПП 710701001  
ОКПО 98742408  
Р/сч 40702810600050001496  
БАНК ИТБ (ОАО) г. Москва  
БИК 044599766  
Кор/ сч 30101810300000000766  
Тел/факс (4872) 70-13-25  
E-mail: april-amc@mail.ru  
  
Генеральный директор

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

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

**АКТ**

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

Между ООО «Апрель-Менеджмент», в лице Генерального директора Савинова О.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», с одной стороны и

являющимся Собственником жилого помещения кв. № \_\_\_\_\_, дома \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Тула, именуемым в дальнейшем «**Собственник**».

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией** и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме (тех паспорте Ростехинвентаризации).
2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и / или проходящим транзитом через жилое 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 трех 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 трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам, 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\***.

**Собственник:**

\_\_\_\_\_

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

**Управляющая компания:**

Генеральный директор

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

## При выполнении работ по ремонту квартиры необходимо знать:

1. Запрещается устанавливать запорную арматуру (краны) на общих стояках холодного водоснабжения (ХВС), горячего водоснабжения (ГВС) и стояках центрального отопления (ЦО).
2. Во избежание подмеса при установке гигиенических душей и водонагревателей (проточный или накопительный) необходимо установить обратные клапана на ХВС и ГВС.
3. При монтаже внутриквартирной разводки из металлопласта во избежание аварийных ситуаций необходимо произвести жёсткий крепёж водоотводящих гребёнок.
4. Запрещается выполнять устройство тёплых полов от систем горячего водоснабжения и отопления.
5. Для эксплуатации инженерно-технических коммуникаций необходимо предусмотреть свободный доступ к ним на всём их протяжении (устанавливать в техническом шкафу съёмную панель от пола до потолка).
6. При установке вытяжного шкафа (кухонный зонт) запрещается производить врезку в центральный короб естественной вентиляции, не предусмотренный проектом для этих целей.
8. Запрещается самовольный демонтаж систем и приборов (датчиков) установленной пожарной сигнализации.
9. Не устанавливать металлическую дверь в квартиру без согласования с приобретателями соседних квартир в случае открывания её наружу и уведомления эксплуатирующей организации.
10. Запрещается устройство проёма в несущей стене.
11. В случае, если в ходе осуществления ремонтных работ возникает необходимость во внесении изменений в систему отопления и установки отопительных приборов, не предусмотренных проектно-технической документацией – представить копию согласованного проектного решения и согласовать с эксплуатирующей организацией
12. При выполнении ремонтно-строительных и отделочных работ рекомендуем заключать договора на выполнение работ со специализированными организациями, имеющими лицензии.
13. По выполнении работ по доведению квартиры до состояния пригодного для проживания, предъявить квартиру эксплуатирующей организации и получить акт технического осмотра квартиры после завершения ремонтно-строительных и отделочных работ в соответствии с Постановлением Госстроя от 27 сентября 2003г. № 170.

### ВЫДЕРЖКА ИЗ ПРАВИЛ И НОРМ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА (утв. Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170)

Настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда.

1. Собственники обязаны:
  - 1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
  - 2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
  - 3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
  - 4) соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
  - 5) использовать земельные участки без ущерба для других лиц.
  - 6) во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено).
2. Собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.
3. Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.
4. Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.
5. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов,

расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

6. Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

7. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

8. Правила содержания квартир

1). Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

2). Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

Для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы в наладке печей, подоконные приточные устройства, каналы в стене и т.д.). Квартиросъемщикам рекомендуется устанавливать в вытяжных отверстиях вентиляторов.

3.) Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

4). Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

9. Содержание лестничных клеток, чердаков, подвалов и технических подполий

1). Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается.

2). Размещение на лестничных площадках бытовых вещей и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

3). Чердачные помещения не должны быть захлапленными строительным мусором, домашними и прочими вещами.

4). Вход в чердачное помещение и на крышу разрешен только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

5). Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

10. Внешнее благоустройство зданий и территорий

1). Установка памятных досок на фасадах зданий, объясняющие названия отдельных городских проездов, площадей, улиц, допускается по решению местных органов самоуправления.

2). Не допускается:

нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

загромождение балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и другими);

вывешивание белья, одежды, ковров и прочих предметов на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;

мытьё автомашин на придомовой территории;

самостоятельное строительство мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования, балконов и лоджий;

окрашивание оконных переплетов с наружной стороны краской (использование цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;

загромождение дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;

выливание во дворы помоев, выбрасывание пищевых и других отходов мусора и навоза, а также закапывание или сжигание его во дворах;

крепление к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установке кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения;

загрязнение территории;

сжигание всех видов отходов на территории домовладений и в мусоросборниках

3). Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

4). Ящики для цветов устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с органами местного самоуправления. (Цветочные ящики следует устанавливать на поддонах, с зазором от стены не менее 50 мм; если проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений балконов (лоджий)).

5). Складывать материалы на участках, занятых зелеными насаждениями, засорять цветники, газоны и дорожки отходами и повреждать зеленые насаждения, привязывать к деревьям веревки и провода, подвешивать гамаки, прикреплять рекламные щиты и пр. не допускается.

6). На озелененных территориях запрещается:

складировать любые материалы;

устраивать свалки мусора;

ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые), устраивать игры;

разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;

подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;

добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;

проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

11. Установка радио- и телевизионных антенн арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускается.
12. Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование
- 1). Эксплуатация внутридомового электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями.
- 2). Текущее обслуживание электрооборудования и внутридомовых электросетей должно проводиться в соответствии с установленными требованиями.
- 3). Собственник жилищного фонда обязан осуществлять модернизацию и реконструкцию электрооборудования жилых домов с целью обеспечения возможности населению пользоваться бытовыми электроприборами общей мощностью до 4 кВт в каждой квартире с установкой защитного отключения.
- 4). Техническое обслуживание и текущий ремонт электроплит должно осуществляться один раз в год.
- 5). Обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети, оборудования радиотрансляционных стоек, телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя коллективных систем приема телевидения должно производиться специализированными организациями.
13. Вентиляция
- 1). Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается.
- 2). В кухнях и санитарных узлах верхних этажей жилого дома допускается вместо вытяжной решетки установка бытового электровентилятора.
14. Внутренний водопровод и канализация
- 1). Производство ремонтных работ систем водоснабжения и канализации следует осуществлять в соответствии с установленными требованиями.
- 2). Необходимо соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией:
- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- д) не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.
- 3). Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2 - 3 см) в нижней части дверей.
15. Мусоропроводы
- 1). Сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан должно производиться небольшими порциями; крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для дворового смета. Сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горячие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости не допускается.
- 2). Во время проведения в установленные часы регулярной чистки, промывки и дезинфекции стволов мусоропроводов запрещено пользоваться мусоропроводом.

Ознакомлен

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Подпись / ФИО

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г