

**Договор управления  
и предоставления жилищно-коммунальных услуг № 1/ТСЖ/2007**

городской округ Химки Московской области

"01" декабря 2007 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Современные Технологии Сервиса»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Заместителя Председателя Правления Зайцева Валерия Владимировича, действующего на основании Доверенности № 5-Д/2006 от 28 декабря 2006 года, и **Товарищество собственников жилья «Жилой комплекс «Левый берег»**, именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Председателя Правления Кузнецова Никиты Вячеславовича, действующего на основании Устава и решения Правления Товарищества (Протокол № 2 от 26 ноября 2007 года), совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с действующим законодательством и в связи с необходимостью осуществления управления, эксплуатации, содержания и текущего (капитального) ремонта общего имущества многоквартирных домов жилого комплекса, а также в связи с необходимостью предоставления коммунальных услуг.

1.2. Условия настоящего Договора определены Решением общего собрания (Протокол № 1 от 28 июня 2007 года) лиц, которым в соответствии с Инвестиционным контрактом № ПИК-Р/10/06 от 06 июля 2006 года, будет принадлежать право собственности на помещения в строящихся многоквартирных домах в жилом комплексе, расположенном по строительному адресу: Московская область, городской округ Химки, микрорайон Левобережный, ул. Совхозная, корпус: А, Б, В, 4, 5 (далее – **будущие собственники**) и являются одинаковыми для всех будущих собственников помещений.

1.3. Целью настоящего Договора является удовлетворение потребностей Собственника в создании комфортной среды проживания.

### **2. Термины, используемые в Договоре**

**Собственник** – член Товарищества собственников жилья «Жилой комплекс «Левый берег», которому принадлежит право собственности (будущей собственности), на помещение в строящихся многоквартирных домах жилого комплекса, который несет расходы на содержание принадлежащего ему помещения, и участвует в расходах Товарищества на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

**Управляющая организация** - организация, уполномоченная Собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирными домами жилого комплекса, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

**Исполнители** - юридические и физические лица, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (оказанию услуг) по капитальному (текущему) ремонту, теплоснабжению, водоснабжению (холодному и горячему), канализованию, электроснабжению, техническому обслуживанию, страхованию, охране общего имущества собственников и по выполнению иных работ (оказанию иных услуг). В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за Собственников в пределах сумм, уплачиваемых Собственником за содержание принадлежащего ему помещения и общего имущества многоквартирного дома.

**Жилой комплекс** – жилой комплекс, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Химки, микрорайон Левобережный, ул. Совхозная, многоквартирные корпуса: А, Б<sup>1</sup>,

<sup>1</sup> На основании Решения № 247 координационной группы по оформлению адресной информации, корпусу «Б» был присвоен почтовый адрес: Московская область, г. Химки, мкр. Левобережный, ул. Совхозная, дом 5.

В<sup>4</sup>, 4, 5 (обозначение в соответствии с Инвестиционным контрактом до получения постоянного адреса).

**Общее имущество Собственников (Общее имущество)** – принадлежащее Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а также иные объекты, указанные в п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, а также в разделе 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491), включая фасады зданий, внутридомовую систему отопления, состоящую из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Состав Общего имущества (не исчерпывающий) содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**Перечень работ** - перечень обязательных для Управляющей организации работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и иными нормами и правилами с учетом положений настоящего Договора. Перечень работ (не исчерпывающий) является Приложением № 1 к настоящему Договору.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации системы жилищно-коммунального хозяйства, оказывающие коммунальные услуги.

**Коммунальные услуги** – услуги по электроснабжению, горячему (подогрев воды) и холодному водоснабжению, теплоснабжению (отоплению), водоотведению (канализованию) в соответствии с пунктом 4 статьи 154 Жилищного кодекса РФ.

**Придомовая территория** – территория, прилегающая к многоквартирным жилым домам в пределах существующей ограды (забора), а также территория за пределами ограды, которая в соответствии с действующими нормами и правилами подлежит уборке и обслуживанию Управляющей организацией.

### 3. Предмет Договора

По настоящему договору Управляющая организация по заданию Товарищества обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах жилого комплекса, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в многоквартирных домах лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

Платежи, установленные решением Общего собрания собственников или в предусмотренном им порядке и необходимые для реализации настоящего Договора, взимаются с Собственников непосредственно Управляющей организацией на свои расчетные счета (в кассу) в рамках ранее заключенных с Собственниками Договоров предоставления жилищно-коммунальных услуг и управления, в рамках услуг по управлению общим имуществом. С новыми Собственниками (лицами, приобретшими право собственности на помещения в жилом комплексе не на основании Инвестиционного контракта № ПИК-Р/10/06 от 06 июля 2006 года) применяются те же условия, какие применяются для остальных Собственников. Управляющая организация заключает с новыми Собственниками договоры и соглашения.

Товарищество вправе поручить Управляющей организации обеспечение и организацию сбора платежей, предусмотренных решением Общего собрания собственников для обеспечения деятельности Товарищества (организационные сборы), по отдельному решению Правления Товарищества собственников жилья.

Товарищество поручает Управляющей организации оформление всех необходимых договорных отношений с ресурсоснабжающими и иными подрядными организациями и поставщиками, путем заключения Управляющей организацией соответствующих договоров и обеспечения выполнения их условий.

### 4. Содержание и текущий ремонт общего имущества

<sup>2 3</sup> На основании Решения № 223 координационной группы по оформлению адресной информации, корпусу «В» был присвоен почтовый адрес: Московская область, г. Химки, мкр. Левобережный, ул. Совхозная, дом 7.

4.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций многоквартирных домов, организации безопасности и контроля режима, выполняемых Управляющей организацией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе:

4.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества многоквартирных домов жилого комплекса (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

4.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирных домов (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований проекта, нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

4.1.3. Незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе многоквартирных домов в соответствии со сроками, установленными нормативными документами;

4.1.4. Выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества многоквартирных домов жилого комплекса (техподполье, технические этажи, мусорокамеры, подъезд, лестничные площадки и марши, крыши, лифты и пр.);

4.1.5. Выполнение работ по уборке, очистке и благоустройству придомовой территории в рамках существующих границ забора, озеленение, в том числе посадка деревьев, кустарников, устройство клумб, вазонов и газонов, уход за газонами и зелеными насаждениями, в том числе поддержание в надлежащем состоянии металлических конструкций ограждения (забора), малых архитектурных форм, вазонов и пр.;

4.1.6. Обустройство и поддержание в рабочем состоянии въездных и выездных ворот (в том числе с использованием автоматики), калиток, в последующем установка автоматизированных систем доступа на территорию и в дома жилого комплекса и обеспечение контроля (проход по магнитным карточкам, системы домофонов и видеонаблюдения и пр.);

4.1.7. Технический надзор при проведении Собственником ремонтных работ в принадлежащем ему помещении;

4.2. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания членов Товарищества или Правления Товарищества, для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Косметический ремонт Управляющая организация проводит самостоятельно по утвержденным Управляющей организацией планам и графикам (покраска и шпаклевка стен в местах общего пользования, замена напольной плитки, ремонт потолков, отделка технических этажей и подвалов и пр.).

4.3. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания членов Товарищества или Правления Товарищества, 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, лифтов и другого имущества).

Текущий и капитальный ремонт фасадов и кровли многоквартирных домов жилого комплекса не является предметом настоящего Договора, если Управляющая организация не считает необходимым выполнить соответствующие работы в счет текущих платежей (не увеличивая платежи Собственников). В случае принятия Правлением Товарищества собственников жилья решения о проведении текущего либо капитального ремонта фасадов и кровли данные работы выполняются по отдельному договору и отдельной смете.

Управляющая организация вправе по своему усмотрению в счет платы за техническое обслуживание (без взимания дополнительных платежей) и других поступающих платежей (за исключением целевых платежей) осуществлять ремонт (в том числе капитальный) кровли, подвалов, технических этажей, работы по благоустройству территории и прочие работы, как упомянутые в актах осмотра технического и санитарного состояния, так и не упомянутых в них, с целью обеспечения надлежащего состояния общего имущества и придомовой территории, устранения выявленных строительных недоделок и приведения жилых домов в надлежащее состояние, в том

числе для обеспечения и поддержания надлежащего внешнего вида домов, придомовой территории и ограды. Результаты данных работ будут считаться произведенными по настоящему Договору.

## **5. Услуги и работы, выполняемые Управляющей организацией по настоящему Договору**

### **5.1. Услуги по управлению:**

5.1.1. Самостоятельно или с привлечением Исполнителей выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, согласно Перечню работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией в рамках Договора управления в счет ежемесячной платы (*Приложение № 1 к настоящему Договору*) или в рамках иных положений настоящего Договора;

5.1.2. Выбор Исполнителей и заключение с ними договоров на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также заключение иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, с любыми организациями, предприятиями и учреждениями любых организационно-правовых форм и уровней;

5.1.3. Контроль за качеством и своевременностью выполнения Исполнителями договорных обязательств;

5.1.4. Отстаивание интересов собственников и Товарищества перед коммунальными службами (предприятиями, организациями) в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещениями лицам тепла, горячей и холодной воды, электроэнергии, канализации, своевременном вывозе мусора и проч.

5.1.5. Ведение расчета стоимости потребленных Собственником коммунальных услуг, исходя из показаний коллективных и (или) индивидуальных приборов учета по тарифам и нормативам, установленным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством;

5.1.6. Разграничение эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников, имуществом коммунальных сетей (предприятий, организаций) и личным имуществом – помещением Собственника;

5.1.7. Обеспечение сохранности и рационального использования общего имущества Собственниками помещений и проживающими с ними лицами;

5.1.8. Разработка и внедрение правил, норм, регламентов пользования общим имуществом (в том числе порядок проведения ремонтно-отделочных работ, организация режима доступа на территорию, правила пользования придомовой территорией) и контроль за их исполнением;

5.1.9. Сбор платежей с Собственников, установленных п. 7.2. настоящего Договора и индивидуальными договорами между Управляющей организацией и Собственниками, а также иных платежей, сбор которых предусмотрен решением Общего собрания для обеспечения деятельности Товарищества и поручен Управляющей организации;

5.1.10. Взыскание дебиторской задолженности, в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

5.1.11. Оптимизация затрат Собственников на содержание общего имущества;

5.1.12. Организация работы паспортного стола, прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту пребывания, выдача и заверение необходимых справок и выписок, взаимодействие с паспортно-визовой службой, федеральной миграционной службой, иными органами регистрационного и миграционного учета граждан в Российской Федерации;

5.1.13. Ведение бухгалтерского, оперативного, статистического и технического учета, делопроизводства Товарищества;

5.1.14. Организация возможности предоставления на конкурентной основе операторами связи услуг по доступу жильцов к Интернету, телефонной связи, телевидению, включая заключение соответствующих договоров (соглашений), предоставление помещений для размещения операторами связи необходимого оборудования, обеспечение жильцов информацией о предоставляемых услугах, путем распространение рекламных листовок и буклетов, размещения данных на информационных стендах;

5.1.15. Организация возможности альтернативной оплаты коммунальных и иных услуг, в том числе услуг сотовой связи, посредством установки третьими лицами (специализированными организациями) автоматических платежных терминалов в холлах многоквартирных домов;

5.1.16. Выполнение иных работ и оказание услуг по управлению общим имуществом, предусмотренных настоящим Договором, дополнительными соглашениями и действующим законодательством.

### **5.2. Услуги по организации режима и контроля, в том числе по организации охраны:**

5.2.1. Организация службы консьержей, оборудование мест размещения консьержей, обеспечение сотрудников службы консьержей спецодеждой, необходимыми средствами связи с ОДС, аварийно-диспетчерской службой, иными специализированными службами (пожарная служба, служба скорой медицинской помощи, милиция), контроль за доступом в многоквартирные дома Собственников, лиц, проживающих с Собственником, гостей, с целью соблюдения безопасности проживания жителей многоквартирного дома и поддержания в нём порядка;

5.2.2. Организация службы охраны (путем заключения договора со специализированной организацией), оборудование пунктов размещения службы охраны и обеспечение ее сотрудников необходимыми средствами связи с Управляющей организацией и органами внутренних дел, введение и соблюдение пропускного режима, пресечение несанкционированного доступа посторонних лиц на территорию и в многоквартирные дома, обеспечение безопасности и правопорядка на всей территории жилого комплекса;

5.2.3. Организация въезда, выезда и размещения на территории жилого комплекса автомобильного транспорта, пресечение парковки на газонах, в зоне загрузки – разгрузки стройматериалов, в зоне складских помещений и вблизи мусорных контейнеров, обеспечение беспрепятственного проезда к домам машин специализированных служб (пожарных, аварийных, службы скорой медицинской помощи и проч.);

5.2.4. Выполнение иных мероприятий, связанных с соблюдением режима доступа на территорию жилого комплекса, и направленных на уменьшение риска криминальных проявлений и их последствий, способствующих защите проживающих в жилом комплексе лиц и минимизации возможного ущерба при возникновении противоправных действий.

### **5.3. Услуги по участию в приемке и дефектованию строящихся многоквартирных домов, приведению общего имущества в надлежащее состояние в связи с недоделками, оставленными после строительства:**

5.3.1. Участие полномочных представителей Управляющей организации в комиссиях по приемке от инвестора-застройщика в эксплуатацию законченных строительством многоквартирных домов жилого комплекса;

5.3.2. Составление дефектных ведомостей и актов по недоделкам, претензий по качеству выполненных работ, с правом последующего контроля за их устранением;

5.3.3. Подписание полномочными представителями Управляющей организации ключевых справок, иных документов о приемке в эксплуатацию многоквартирных домов, документов о вводе в эксплуатацию на соответствующие инженерные системы, оборудование, общедомовое имущество;

5.3.4. Прием от инвестора-застройщика и (или) Технического заказчика строительства и хранение в установленном порядке проектной и иной технической документации на многоквартирные дома жилого комплекса (паспорта, справки, акты, гарантийные письма и проч.);

5.3.5. Ведение переписки с инвестором-застройщиком и Техническим заказчиком строительства по вопросам сроков завершения строительства (этапов строительных работ), устранения нарушений и недоделок, выявленных в процессе эксплуатации общего имущества многоквартирных домов;

5.3.6. В случае, если инвестор-застройщик и (или) Технический заказчик строительства в разумные сроки не устранил выявленные Управляющей организацией дефекты и недоделки, а также не дал обоснованного письменного ответа о причинах, препятствующих выполнению заявленных требований, однако данные недоделки и дефекты являются очевидным препятствием для надлежащего управления и эксплуатации общего имущества или создают потенциальную угрозу жизни, здоровью или имуществу Собственника, Управляющая организация имеет право по своему усмотрению произвести работы по устранению выявленных дефектов или недоделок своими силами в следующей части:

- ремонт кровли, фасадов, мест общего пользования (отдельных элементов), в том числе технических этажей, подвалов, внутридомового инженерного оборудования и устройств, включая системы и оборудование индивидуального теплового пункта (ИТП), лифтов, систем водоснабжения, канализации, электроснабжения и пр.;

- проведение работ по благоустройству придомовой территории, в том числе земляных работ, работ по устройству газонов (либо приведению их в соответствие с требованиями качественного газона), работ по улучшению или замене дорожного покрытия, тротуарной плитки, устройству клумб, вазонов, цветников, поддержание их в порядке, в том числе полив, устройство урн, малых архитектурных форм и пр.;

- выполнение иных работ по замене (наладке) устройств или оборудования, устранение неисправностей или повреждений общего имущества.

#### **5.4. Иные услуги, оказываемые жильцам за дополнительную плату в целях повышения качества обслуживания и обеспечения комфортной жизни:**

Совершенствование качества обслуживания жильцов, путем оказания Собственнику на платной основе дополнительных услуг, а именно:

- услуги по уборке помещений Собственников;
- услуги и работы по ремонту и отделке квартир и помещений;
- ремонт и замена внутриквартирного оборудования и установочных изделий;
- выдача Собственникам технических условий на выполнение специализированных работ в помещениях и контроль за их соблюдением;
- технический надзор за выполнением Собственниками ремонтно-отделочных работ в помещении;
- консультирование специалистами Управляющей организации;
- страхование имущества Собственников (по договору со специализированной организацией);
- выполнение иных дополнительных работ и оказание услуг на платной основе. Перечень и стоимость данных услуг определяется Управляющей организацией.

### **6. Права и обязанности Сторон**

#### **6.1. Обязанности Управляющей организации:**

6.1.1. Управлять общим имуществом многоквартирных домов жилого комплекса в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества;

6.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических и физических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

6.1.3. Представлять интересы Товарищества по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней;

6.1.4. Участвовать (при наличии соответствующей возможности) в комиссии по приемке от инвестора-застройщика в эксплуатацию законченных строительством многоквартирных домов жилого комплекса, составлять дефектные ведомости и акты по недоделкам, требовать устранения выявленных комиссией недоделок, подписывать документы о приемке в эксплуатацию многоквартирных домов, документы на соответствующие инженерные системы, оборудование, общедомовое имущество, принимать от инвестора-застройщика проектную и иную техническую документацию на многоквартирные дома жилого комплекса (паспорта, справки, акты, гарантийные письма и проч.);

6.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирные дома, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора;

6.1.6. Осуществлять передачу квартир (нежилых помещений) будущим собственникам в домах, сданных в эксплуатацию, обеспечивать документальное оформление процедуры и ведение соответствующей отчетности;

6.1.7. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирных домов, оформлять по результатам осмотра акты (далее - Акты осмотра), и передавать Акты осмотра на рассмотрение Правлению Товарищества, для принятия решения о проведении текущего (капитального) ремонта, либо принимать самостоятельно решение о проведении соответствующего ремонта в счет платежей, уплачиваемых собственниками управляющей организации;

6.1.8. Отчитываться перед Правлением Товарищества раз в полгода по объемам выполняемых работ и услуг, по техническому, санитарному, противопожарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям жильцами действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности;

6.1.9. Информировать Собственников о порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг;

6.1.10. Обеспечивать Собственников коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления;

6.1.11. Устанавливать размер оплаты коммунальных услуг в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и (или) нормативами потребления коммунальных услуг, утвержденными органами местного самоуправления;

6.1.12. Производить начисление платежей, установленных в договорах с собственниками, обеспечивая наличие расчета причитающихся платежей не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

6.1.13. Производить сбор установленных договорами с собственниками платежей;

6.1.14. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размеров установленных платежей за техническое обслуживание, эксплуатацию, не позднее, чем за тридцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи. При изменении стоимости коммунальных услуг органами государственной власти и органами местного самоуправления цена изменяется с момента, указанного в соответствии с решением компетентного органа;

6.1.15. Заключать с Собственниками, не являющимися членами Товарищества и не заявившими в установленном порядке о вступлении в Товарищество, договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг и управление многоквартирным домом на условиях, определенных Решением Общего Собрания будущих собственников (Протокол № 1 от 28 июня 2007 года);

6.1.16. Контролировать соблюдение Собственниками правил пользования жилыми помещениями и Правил пользования общим имуществом многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору);

6.1.17. Получать бюджетные средства (субсидии, финансовую помощь), предоставляемые Товариществу в соответствии с действующим законодательством, и обеспечивать их расходование в соответствии с целевым назначением;

6.1.18. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятых в управление многоквартирных домов;

6.1.19. Организовать работы по ликвидации аварий в данных многоквартирных домах;

6.1.20. Контролировать ход и качество выполнения своими сотрудниками работ по настоящему договору, поддерживать высокий уровень трудовой и производственной дисциплины, обеспечивать опрятный вид сотрудников;

6.1.21. Обеспечивать своевременную аттестацию своих сотрудников и иную профессиональную переподготовку;

6.1.22. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Правления Товарищества, принимать соответствующие меры для устранения выявленных обоснованных замечаний в работе Управляющей организации;

6.1.23. В течение месяца с даты окончания срока действия настоящего Договора Управляющая организация обязана освободить занимаемые ее помещения и придомовую территорию жилого комплекса, занятые под размещения рабочих мест сотрудников, инвентаря, оборудования и иного имущества Управляющей организации.

## **6.2. Права Управляющей организации:**

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

6.2.2. Пресекать попытки жильцов и иных лиц нарушения целостности, сохранности, незаконного хищения (присвоения), порчи общего имущества многоквартирного дома;

6.2.3. Взыскивать с жильцов, виновных в нарушении целостности, утрате или порче общего имущества многоквартирного дома, стоимость указанного имущества и иные убытки, возникшие у Управляющей организации в связи с приобретением, восстановлением целостности, ремонтом или наладкой работы общего имущества;

6.2.4. Ограничивать пользование общим имуществом (лифты, лестницы, балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений и проч.) в случае проведения планово-предупредительного ремонта или работ по техническому обслуживанию общего имущества, возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций, стихийных бедствий и иных ситуаций, создающих угрозу жизни, здоровью или имуществу жильцов;

6.2.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома (технические этажи, служебные помещения, диспетчерские и проч.) для размещения рабочих мест сотрудников, осуществляющих управление многоквартирными домами, в том числе для осуществления приема и

обслуживания жильцов и посетителей, работы бухгалтерии, паспортного стола, и технического персонала, осуществляющего обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирных домов, в том числе с оборудованием и размещением рабочих мест, мест для отдыха дежурного и круглосуточного персонала (рабочих и ИТР), с оборудованием дополнительных санузлов, ванных комнат (душевых), спальных мест для отдыха, с установкой организационной и бытовой техники и пр., с правом создавать и регистрировать по адресу местонахождения общего имущества многоквартирного дома обособленные подразделения, использовать адрес местонахождения общего имущества многоквартирного дома в качестве юридического адреса Управляющей организации в порядке, установленном законодательством, а также для получения (направления) почтовой корреспонденции;

6.2.6. Использовать общее имущество многоквартирного дома (подвалы, чердаки, подсобные помещения, кладовые и проч.) и придомовую территорию для размещения инвентаря, оборудования и иного имущества Управляющей организации, необходимого для надлежащего обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества многоквартирных домов и для осуществления деятельности Управляющей организации;

6.2.7. Арендная плата и иные платежи за пользование Управляющей организацией помещений, указанных в пп. 6.2.5, 6.2.6 настоящего Договора, не взимаются. Коммунальные платежи (горячее и холодное водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение и электроснабжение), приходящиеся на данные помещения, Управляющая организация уплачивает самостоятельно;

6.2.8. Ограничивать доступ жильцов и иных посторонних лиц в помещения, в которых размещены внутридомовые инженерные системы электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, системы вентиляции и лифтовое оборудование, а также в иные помещения, не предназначенные для свободного доступа;

6.2.9. Оказывать на платной основе дополнительные услуги Собственникам, проживающим в обслуживаемом доме, по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий. Перечень и стоимость данных услуг определяется Управляющей организацией;

6.2.10. Контролировать своевременность и полную оплату жильцами коммунальных и иных услуг Управляющей организации;

6.2.11. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований договоров и соглашений;

6.2.12. Взыскивать с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках заключенных договоров и судебных расходов;

6.2.13. Взыскивать с Собственников штрафы за нарушение Правил пользования общим имуществом многоквартирных домов и проведения ремонтно-отделочных работ в размере до 5000 рублей. Взысканные штрафы являются мерами гражданско-правовой ответственности и компенсационными мерами в отношении Собственников;

6.2.14. Выдавать Собственникам и третьим лицам технические условия на подключение к инженерным сетям (при необходимости), на производство работ и для иных целей, контролировать их выполнение, осуществлять согласования проектов и иной документации, а также осуществлять иные действия по согласованиям и пр. Выдача технических условий и согласований может осуществляться за плату по прейскуранту Управляющей организации;

6.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### **6.3. Обязанности Товарищества:**

6.3.1. Обеспечивать оплату Собственниками в порядке и сроки, установленные настоящим Договором и индивидуальными договорами с Собственниками, предоставленные Управляющей организацией услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание, а также коммунальные услуги, обеспечивать возмещение Собственниками Управляющей организации расходов, связанных с исполнением Договора, в том числе оплату коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома;

6.3.2. Предоставить право Управляющей организации действовать в интересах Товарищества по предмету настоящего Договора с учетом необходимости выполнения действующих норм и правил, в том числе правил пользования общим имуществом многоквартирного дома;

6.3.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по договору;

6.3.4. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях,



препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора;

6.3.5. Передавать Управляющей организации на весь период действия настоящего Договора в пользование общее имущество многоквартирного дома (технические этажи, служебные помещения, диспетчерские и проч.) для размещения рабочих мест сотрудников, осуществляющих управление многоквартирными домами в соответствии с положениями настоящего Договора. Составления передаточных актов и иных документов о передаче не требуется, так как подтверждением факта передачи служит заключение настоящего Договора;

6.3.6. Передавать Управляющей организации на весь период действия настоящего Договора в пользование общее имущество многоквартирного дома (подвалы, чердаки, подсобные помещения, кладовые и проч.) и придомовую территорию для размещения инвентаря, оборудования и иного имущества Управляющей организации, необходимого для надлежащего обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества многоквартирных домов. Составления передаточных актов и иных документов о передаче не требуется, так как подтверждением факта передачи служит заключение настоящего Договора;

6.3.7. Информировать Собственников о привлечении Управляющей организации, путем размещения в холлах первого этажа каждого многоквартирного дома сведений об Управляющей организации, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб;

6.3.8. Соблюдать Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома, утвержденные Решением Общего Собрания будущих собственников (Протокол № 1 от 28 июня 2007 года), иные правила и регламенты, устанавливаемые Управляющей организацией и направленные на обеспечение сохранности, целостности, надежности и безопасности общего имущества многоквартирного дома, включая придомовую территорию.

#### **6.4. Права Товарищества:**

6.4.1. Требовать от Управляющей организации отчета раз в полгода перед Правлением Товарищества по объемам выполняемых работ и услуг по техническому, санитарному, противопожарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям жильцами действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности;

6.4.2. Проводить обследования и проверки санитарного и технического состояния общего имущества жилого комплекса и придомовой территории, оценивать ход и качество выполняемых Управляющей организацией работ, оказываемых услуг по Договору;

О проверке санитарного и технического состояния общего имущества жилого комплекса и придомовой территории Товарищество обязано не менее чем за три рабочих дня письменно уведомить Управляющую организацию, которая обязана направить для участия в проверке полномочного и компетентного представителя;

6.4.3. Знакомиться с условиями договоров с ресурсоснабжающими организациями (договоров на электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение), заключенными Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора;

6.4.4. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственников помещений многоквартирного дома и требовать от Управляющей организации принятия соответствующих мер для устранения выявленных обоснованных замечаний в ее работе;

6.4.5. Требовать отстранения от работы сотрудников персонала Управляющей организации, грубо нарушающих Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома, сотрудников совершивших противоправные действия повлекших за собой утрату или повреждение общего имущества многоквартирного дома или распространивших сведения, порочащие честь, достоинство и деловую репутацию Товарищества и/или Собственников;

6.4.6. Требовать безвозмездного устранения недостатков и/или возмещения ущерба, причиненного общему имуществу жилого комплекса по вине Управляющей организации;

6.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Товарищества.

#### **7. Размер платежей Собственников и порядок расчетов**

7.1. Размер причитающихся с Собственника платежей определяется как совокупность платежей Собственников помещений в многоквартирных домах жилого комплекса Управляющей организации за содержание принадлежащих им помещений, за предоставление коммунальных услуг, а также за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

7.2. Собственник производит оплату в рамках заключенных между Управляющей организацией и Собственником договоров и соглашений за следующие работы и услуги:

7.2.1. коммунальные услуги (тепоснабжение (отопление), электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализование)) – в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ;

7.2.2. коммунальные услуги, потребляемые общим имуществом (в том числе местами общего пользования), в том числе освещение мест общего пользования и придомовой территории, наружная подсветка здания, электроснабжение инженерных систем и оборудования, в том числе лифтов, насосов и т.п., отопление мест общего пользования, технических этажей, техподполья, помещений ОДС и службы консьержей, охраны, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, а также теплопотери и потери воды;

7.2.3. техническое обслуживание, содержание и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома;

7.2.4. текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

7.2.5. охрана (в том числе организацию службы консьержей) и благоустройство придомовой территории, санитарное содержание общего имущества;

7.2.6. управление многоквартирным домом;

7.2.7. капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (по отдельному расчету либо по отдельной строке в квитанции-счете. Если отдельно данный платеж в платежных документах, представляемых Управляющей организацией, не выделен, то по настоящему подпункту оплата не производится).

Пункты 7.2.2. – 7.2.7. соответствуют плате, предусмотренной в подпункте 1 пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ.

7.3. За первые четыре месяца с даты, указанной в пункте 11.2. настоящего Договора, совокупный размер платежей, подлежащих уплате Собственником в соответствии с пунктами 7.2.1. – 7.2.6. настоящего Договора (кроме потребляемой электроэнергии), определяется в размере 54 рублей на 1 кв.м. общей площади жилья в месяц (с учетом НДС) в соответствии с Законом Московской области от 18 октября 2006 года № 183/2006-ОЗ «О региональном стандарте предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и стандарте стоимости капитального ремонта муниципального жилищного фонда на 2007 год» и Приложением 1 к данному Закону.

Потребление электроэнергии оплачивается Собственником отдельно по установленным тарифам согласно показаниям счетчика потребления электроэнергии не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным.

Указанный в настоящем пункте размер платежей может быть изменен Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае изменения цен и тарифов, в том числе в случае изменения законодательства Московской области в сфере предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

7.4. Расчетным периодом является один календарный месяц.

7.5. Плата за услуги по управлению, эксплуатации, содержанию и текущему ремонту и оказанию коммунальных услуг в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими нормами и правилами, в том числе с Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и иными нормами и правилами с учетом положений настоящего Договора и в соответствии с Перечнем работ (Приложение № 1 к настоящему Договору), а также выполнения иных работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества и придомовой территории, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором.

7.6. Участие Собственника в расходах на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется соразмерно его доле в праве общей собственности на это имущество.

7.7. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и (или) порядок ее определения определяется на общем собрании членов Товарищества дома или Правлением Товарищества с учетом предложений Управляющей организации, и устанавливается на срок не менее чем один год.

7.8. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц; счет - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени (штрафных санкций).

В случае неполучения Собственником платежных и расчетных документов от Управляющей

организации Собственник обязан произвести оплату в сроки, указанные в договорах, в соответствии с последним расчетом, полученным Собственником от Управляющей организации либо в соответствии с тарифами, опубликованными Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим Договором.

Неполучение Собственником счета (счета-извещения или другого расчетного документа) не является основанием для освобождения Собственника от ответственности за просрочку платежей.

7.9. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший платежи, установленные пунктом 7.1. и 7.2. настоящего Договора, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1/100 (одной сотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с пунктом 7.1. Договора.

7.10. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

7.11. В случае изменения тарифов и ставок на оплату энергоресурсов, коммунальных и прочих услуг органами власти, государственными, муниципальными и иными организациями, в связи с увеличением (уменьшением) фактических расходов Управляющей организации по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, в том числе в связи с увеличением из-за повышения тарифов расходов на освещение, электроснабжение, отопление, водоснабжение мест общего пользования и иного Общего имущества (в том числе инженерного оборудования), а также в связи с инфляционными процессами, Управляющая организация в одностороннем порядке производит перерасчет ежемесячных платежей Собственников, известив их об этом в порядке, предусмотренном пунктом 9.4. настоящего Договора. Не требуется переоформления настоящего Договора либо внесение в него изменений и дополнений в случае изменения тарифов и цен, указанных в пунктах 7.2.1. – 7.2.7. настоящего Договора.

7.12. Срок внесения платежей - до 15 числа месяца, следующего за отчетным месяцем. Датой платежа считается дата поступления денег на расчетный счет (в кассу) Управляющей организации.

7.13. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

7.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, члены Товарищества на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 рабочих дней со дня выставления счета.

7.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору с Товариществом. Решение общего собрания членов Товарищества или Решение Правления Товарищества об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, 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.

7.16. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством. Перерасчет платы за содержание, эксплуатацию, ремонт и управление общим имуществом Собственников не производится.

7.17. До оформления регистрации по месту жительства Собственников в целях расчета потребления коммунальных услуг (тарифицируемых исходя из количества проживающих, если не используются приборы учета потребления коммунальных услуг) стороны согласовали следующее фактическое проживание:

- для однокомнатных квартир – два человека,
- для двухкомнатных квартир – три человека,
- для трехкомнатных квартир – четыре человека.

Управляющая организация вправе в одностороннем порядке установить меньшее фактическое проживание, чем установлено настоящим Договором и договорами с собственниками.

После получения Управляющей организацией данных о регистрации проживающих в данном помещении расчет производится по данным регистрации. В случае фактического расхождения количества постоянно проживающих в квартире лиц с заявленными данными регистрации Управляющая организация вправе пересчитать плату за коммунальные платежи по фактическим данным с составлением акта, подписываемого не менее чем двумя свидетелями – соседями Собственника и представителем Управляющей организации.

## 8. Ответственность сторон

8.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

8.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

8.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией в рамках настоящего Договора со сторонними организациями, несет Управляющая организация.

8.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 7 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере и в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

8.5. При нарушении Товариществом обязательств, предусмотренных Договором, оно несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

8.6. В случае если Товарищество своевременно не уведомило Управляющую организацию о предстоящей смене Собственника и не представило подтверждающие документы, то обязательства по разделу 7 Договора сохраняются за предыдущим Собственником до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

8.7. Товарищество несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством.

8.8. В случае причинения убытков Товариществу по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия с обязательным соблюдением претензионного порядка передаются на рассмотрение Арбитражного суда Московской области по правилам о договорной подсудности (статья 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

9.2. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Товариществом в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Претензии должны быть рассмотрены Управляющей организацией в течение одного месяца со дня получения.

9.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Товариществом в течение одного месяца со дня, когда оно узнало или должно было узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9.4. Извещения и информация общего характера, в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменения прейскуранта работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную плату, информация об изменении платежных реквизитов, информация об изменении ежемесячных платежей и прочая подобная информация считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей организации и (или) на сайте [www.ximki.com.ru](http://www.ximki.com.ru), или размещена в местах общего пользования в холлах (или лифтах) первого этажа соответствующего многоквартирного дома.

Извещения-счета об оплате по настоящему Договору считаются сделанными надлежащим образом путем доставления извещения-счета в почтовый ящик в Жилом комплексе или посредством вручения извещения счета консьержем под расписку Собственнику либо любому из проживающих с ним лиц.

## 10. Форс-мажор

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

10.2. 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.

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

## 11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключается на срок пять лет. Если не позднее чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о своем нежелании продлить Договор, настоящий Договор считается продленным на следующий срок.

11.2. Началом срока исполнения Управляющая организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является дата ввода соответствующего многоквартирного дома Жилого комплекса в эксплуатацию, если иное не предусмотрено в соглашениях (дополнительных соглашениях) между Собственником и Управляющей организацией.

11.3. В случае расторжения Договора в установленном порядке либо в случае прекращения его действия и не продления на другой срок, Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирные дома Жилого комплекса и иные документы, связанные с управлением такими домами, вновь выбранной Управляющей организации, Товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

11.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## 12. Реквизиты сторон

Товарищество:	Управляющая организация:
<b>Товарищество собственников жилья «Жилой комплекс «Левый берег» (ТСЖ Жилой комплекс «Левый берег»)</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Современные Технологии Сервиса» (ООО «СТ-Сервис»)</b>
<i>Адрес местонахождения:</i> 141406, Московская область, г.о. Химки, мкр. Левобережный, ул. Совхозная, дом 7	<i>Адрес местонахождения:</i> 125565, г. Москва, ул. Пулковская, д. 3 стр. 3 <i>Почтовый адрес (для направления корреспонденции):</i> 141406, Московская область, Химки-6, а/я № 2 ОГРН 1067757981928, ИНН/КПП 7743614892 / 774301001,
ОГРН 1075000011591 ИНН/КПП 5047090249/504701001	<i>Банковские реквизиты:</i> р/с 40702810538040114535 в Тверском отделении № 7982 Сбербанка России (ОАО) г. Москва, БИК 044525225, к/с 3010110400000000225,
 (Кузнецов Н.В., Председатель Правления) 	 (Зайцев В.В., Заместитель Председателя Правления)

### Приложение:

1. Примерный перечень работ и услуг содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, выполняемых Управляющей организацией в рамках Договора управления в счет ежемесячной платы.
2. Состав общего имущества многоквартирных домов жилого комплекса.
3. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома и проведения ремонтно-отделочных работ в квартирах и помещениях.

**ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ<sup>3</sup>**  
**работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах,**  
**расположенных по адресу Московская область, городской округ Химки, ул. Совхозная,**  
**строительный адрес: дом (корпус) А, Б<sup>4</sup>, В<sup>5</sup>, 4, 5**  
**в счет ежемесячной платы**

Работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме складываются из технического обслуживания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, санитарного содержания зданий и придомовых территорий, организационных работ, выполняемых специалистами эксплуатационных служб Управляющей организации.

При этом перечень работ, проводимых при техническом обслуживании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, подразделяется на техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций здания и техническое обслуживание и ремонт его инженерного оборудования.

**Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций здания** состоят из работ, способствующих предупреждению преждевременного износа жилищного фонда и сохранению заданных эксплуатационных показателей всех элементов общего пользования жилого комплекса:

- фундамента и стен;
- перекрытий;
- полов;
- перегородок;
- крыш и чердаков;
- водоотводящих устройств;
- окон, дверей, лестниц (кроме внутриквартирного ремонта, выполняемого за счет средств граждан).

**Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования** заключается в проведении работ на системах общего пользования:

- теплоснабжения (внешних и внутренних сетей, отопления и горячего водоснабжения);
- вентиляции;
- водопровода и канализации;
- пожарного водопровода;
- дымоудаления, пожаротушения, пожарной сигнализации;
- лифтового хозяйства;
- внутридомового и наружного электроснабжения, электро-, радио-, теле- и прочего оборудования (кроме работ, проводимых за счет средств населения);
- тепловых пунктов (текущий ремонт).

**Работа по санитарному содержанию зданий и придомовой территории** включает в себя:

- уборку прилегающих к многоквартирному дому площадей, находящейся внутри существующей ограды (забора) (асфальтовое покрытие, грунт, насаждения, газоны, оборудованные - спортивные, бельевые и прочие площадки), а также прилегающей к ограде территории за пределами ограды в соответствии с действующими нормами и правилами, но не менее 5 метров от ограды;
- санитарную очистку зданий, уборку лестничных клеток, холлов, коридоров, мусоропроводов и других мест общего пользования;

<sup>3</sup> Настоящий Перечень не является исчерпывающим и содержит основные виды работ.

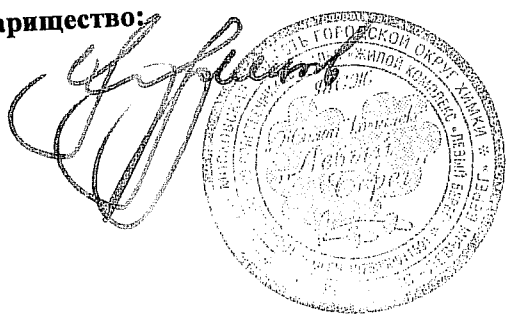
<sup>4</sup> На основании Решения № 247 координационной группы по оформлению адресной информации, корпусу «Б» был присвоен почтовый адрес: Московская область, г. Химки, мкр. Левобережный, ул. Совхозная, дом 5.

<sup>5</sup> На основании Решения № 223 координационной группы по оформлению адресной информации, корпусу «В» был присвоен почтовый адрес: Московская область, г. Химки, мкр. Левобережный, ул. Совхозная, дом 7.

- сбор и вывоз с территории жилого комплекса строительных материалов, ремонт и установку контейнеров, урн;
- установку и эксплуатацию домовых знаков и указателей наименования улиц, садоводовладельцев;
- проведение санитарно – эпидемиологических мероприятий (кроме работ, выполняемых за счет средств населения)
- освещение мест общего пользования строений и придомовых территорий.

**Организация работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда выполняется управляющей организацией.**

Товарищество:

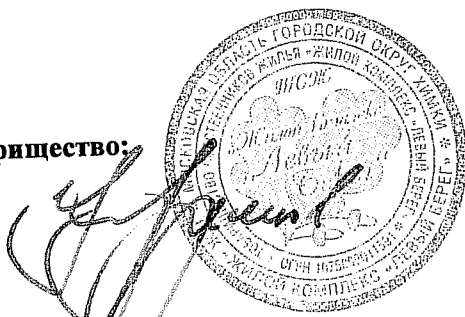




**Состав<sup>6</sup>**  
**Общего имущества многоквартирных домов, расположенных по адресу:**  
**Московская область, городской округ Химки, ул. Совхозная,**  
**строительный адрес: дом (корпус) А, Б<sup>7</sup>, В<sup>8</sup>, 4, 5**

- Межквартирные лестничные площадки;
- Вестибюли;
- Крыльцо;
- Тамбур;
- Подъезды;
- Лестницы;
- Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений;
- Лифтовые холлы;
- 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);
- Крыши;
- Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, в том числе фасады здания, межквартирные перегородки;
- Служебные помещения;
- Кладовые;
- Подсобные помещения;
- Диспетчерская;
- Механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории;
- Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке;
- Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Товарищество:



Управляющая организация:



<sup>6</sup> Данный Состав общего имущества не является исчерпывающим и определяется в соответствии с действующим законодательством КВА

<sup>7</sup> На основании Решения № 247 координационной группы по оформлению адресной информации, корпусу «Б» был присвоен почтовый адрес: Московская область, г. Химки, мкр. Левобережный, ул. Совхозная, дом 5.

<sup>8</sup> На основании Решения № 223 координационной группы по оформлению адресной информации, корпусу «В» был присвоен почтовый адрес: Московская область, г. Химки, мкр. Левобережный, ул. Совхозная, дом 7.

Утверждены решением Общего собрания  
лиц, которым будет принадлежать право собственности  
на помещения в строящихся многоквартирных домах  
по строительному адресу: Московская область,  
городской округ Химки, мкрн. Левобережный,  
ул. Совхозная, корпус А, Б, В, 4, 5, инвестором строительства  
которых является ЗАО «ПИК-Регион»  
(Инвестиционный контракт № ПИК-Р/10/06 от 06 июля 2006 года,  
договор аренды земельного участка № ЮА 78 от 19.09.2006 г. общей площадью 83174 кв.м.)  
Протокол № 1 от 28 июня 2007г.

## ПРАВИЛА

пользования общим имуществом многоквартирного дома  
и проведения ремонтно-отделочных работ в квартирах и помещениях

### 1. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Настоящие Правила распространяются на собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, членов их семьи, на лиц, проживающих в квартирах либо использующих нежилые помещения (далее – жильцы), Управляющую (эксплуатирующую) организацию, товарищество собственников жилья (ТСЖ) и определяют порядок пользования общим имуществом многоквартирного дома в целях обеспечения его сохранности, целостности, надежности и безопасности.

1.1. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирных домов жилого комплекса, обеспечивающие благоприятные условия для пользования жильцами жилыми (нежилыми) помещениями, местами общего пользования, а также придомовой территорией.

1.2. Собственник обязан своевременно вносить плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также иные коммунальные платежи.

1.3. Управляющая организация имеет право:

1.3.1. Осуществлять контроль за соблюдением жильцами настоящих Правил;

1.3.2. Пресекать попытки жильцов (рабочих, привлеченных жильцами), а так же третьими лицами нарушения целостности, сохранности, незаконного хищения (присвоения), порчи общего имущества многоквартирного дома;

1.3.3. Взыскивать с жильцов, и привлеченных ими рабочих, виновных в нарушении целостности, сохранности, утрате или порче общего имущества многоквартирного дома, стоимость указанного имущества и иные убытки, возникшие у Управляющей организации в связи с приобретением, восстановлением целостности, ремонтом или наладкой работы общего имущества, а также штраф в размере до 5000 рублей. Штрафы направляются на мероприятия по надлежащему контролю за сохранностью конструкций, режима, выполнения настоящих Правил, а также на иные мероприятия, относящиеся к компетенции Управляющей организации;

1.3.4. Ограничивать пользование общим имуществом (лифты, лестницы, балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений и проч.) в случае проведения планово-предупредительного ремонта или работ по техническому обслуживанию общего имущества,

возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций, стихийных бедствий и иных ситуаций, создающих угрозу жизни, здоровью или имуществу жильцов;

1.3.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома (технические этажи, служебные помещения, диспетчерские и проч.) для размещения рабочих мест сотрудников, осуществляющих управление многоквартирными домами, в том числе для осуществления приема и обслуживания жильцов и посетителей, работы бухгалтерии, паспортного стола, и технического персонала, осуществляющего обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирных домов, в том числе с оборудованием и размещением рабочих мест, мест для отдыха дежурного и круглосуточного персонала (рабочих и ИТР), с оборудованием дополнительных санузлов, ванных комнат (душевых), спальных мест для отдыха, с установкой организационной и бытовой техники и пр., с правом создавать и регистрировать по адресу местонахождения общего имущества многоквартирного дома обособленные подразделения, использовать адрес местонахождения общего имущества многоквартирного дома в качестве юридического адреса Управляющей организации в порядке, установленном законодательством, а также для получения (направления) почтовой корреспонденции;

1.3.6. Использовать общее имущество многоквартирного дома (подвалы, чердаки, подсобные помещения, кладовые и проч.) для размещения инвентаря, оборудования и иного имущества Управляющей организации, необходимого для надлежащего обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества многоквартирных домов, а также для иной законной деятельности Управляющей организации;

1.3.7. Ограничивать доступ жильцов и иных посторонних лиц в помещения, в которых размещены внутридомовые инженерные системы электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, системы вентиляции и лифтовое оборудование, а также в иные помещения, не предназначенные для свободного доступа.

1.3.8. Контролировать своевременность и полную оплату жильцами услуг Управляющей организации и иных коммунальных платежей;

1.3.9. Разрешать (согласовывать) организациям, предоставляющие банковские услуги и услуги по переводу денежных средств и организации платежей, установку банкоматов, платежных терминалов, иных устройств для предоставления соответствующих услуг на конкурентной основе;

1.3.10. Размещать либо разрешать (согласовывать) организациям (операторам связи, провайдерам и пр.) размещение на конкурентной основе антенн спутникового телевидения, средств кабельного телевидения, средств связи и оборудования, прокладку кабелей и т.д. с целью повышения качества обслуживания жильцов, увеличения ассортимента предоставления жильцам соответствующих услуг, улучшения качества приема сигналов связи и пр., с осуществлением соответствующего контроля за деятельностью данных организаций с целью недопущения повреждения общего имущества и общедомовых систем;

1.3.11. Выдавать жильцам и третьим лицам технические условия на проведение разного рода работ, на подключение к электроснабжению, канализации, водоснабжению, осуществлять контроль за выполнением технических условий, освидетельствовать выполнение соответствующих работ и технических условий;

1.3.12. Осуществлять технический надзор за отделочными работами, производимыми жильцами и собственниками нежилых помещений, с правом выдачи обязательных для исполнения предписаний в случае обнаружения нарушений строительных норм и правил, проекта многоквартирного дома, технических условий, в том числе выданных Управляющей организацией;

1.3.13. Осуществлять косметический и иной ремонт холлов, лестничных клеток, технических этажей, подвалов, кровли и иного общедомового имущества и инженерных сетей при необходимости проведения таких работ;

1.3.14. Осуществлять иные функции в соответствии с законодательством, договором управления, договорами с жильцами.

#### 1.4. Управляющая организация обязана:

1.4.1. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома;

1.4.2. Проводить работы по санитарной уборке и очистке общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в том числе по уходу за зелеными насаждениями;

1.4.3. Проводить комплекс мероприятий по обеспечению и соблюдению требований пожарной безопасности, предусмотренных действующим законодательством;

1.4.4. Информировать жильцов об ограничении пользования общим имуществом, в случаях, предусмотренных п.3.4. настоящих Правил, путем размещения объявлений на информационных досках с указанием причины и срока ограничения;

1.4.5. Немедленно принимать меры по устранению аварий и неисправностей общего имущества многоквартирного дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности жильцов;

1.4.6. Выполнять иные обязанности в соответствии с законодательством, договором управления, договорами с жильцами;

1.5. Жилец имеет право:

1.5.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома и придомовой территории, не нарушая права, свободы и законные интересы других жильцов;

1.5.2. Получать информацию об объемах выполняемых Управляющей организацией работ и услуг, по техническому, санитарному и противопожарному состоянию общего имущества многоквартирного дома, работе систем и оборудования;

1.5.3. Обращаться в Управляющую организацию по вопросам, относящимся к ее компетенции, за совершением каких-либо действий юридического характера либо на предмет заказа работ (услуг), выполняемых за отдельную плату;

1.6. Жилец обязан:

1.6.1. Соблюдать настоящие и иные Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома, устанавливаемые Управляющей организацией и направленные на обеспечение сохранности, целостности, надежности и безопасности общего имущества многоквартирного дома;

1.6.2. Своевременно и полно вносить плату Управляющей организации за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иные коммунальные платежи;

1.6.3. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома и придомовой территории;

1.6.4. Соблюдать требования пожарной безопасности, установленные действующим законодательством;

1.7. Временные ограничения:

1.7.1. Для предотвращения засорения и порчи оборудования мусоропроводов, на период проведения ремонтных работ и до принятия отдельного решения на Общем собрании, пользование мусоропроводами запрещено.

## 2. ПРАВИЛА

### ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

#### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Работы по переустройству жилых помещений проводятся в соответствии с Жилищным кодексом РФ, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно – коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170 и в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.08.1995г. №154-ФЗ, Постановлением Главы Химкинского района Московской области «Об упорядочении проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в Химкинском районе» от 12.08.2005 г. №126 и иными нормативными актами.

2.1. Ремонтные работы проводятся в рабочие дни с 8.00 до 22.00 часов, а после заселения жильцов с 9.00 до 19.00 с перерывом с 14-00 до 16-00. Днем заселения в смысле настоящих Правил и в смысле Договора на предоставление жилищно-коммунальных услуг считается днем, когда первый собственник (будущий собственник) закончит ремонтные и отделочные работы и заселится в принадлежащую ему квартиру. Данный день определяется Управляющей организацией.

2.2. В выходные и общегосударственные праздничные дни производство работ запрещено.

2.3. Допуск персонала строительных фирм и бригад в жилые помещения осуществляется по пропускам.

2.4. Порядок выдачи пропусков:

- владелец квартиры заключает договор на выполнение ремонтных работ со строительной организацией, имеющей соответствующие лицензии и квалифицированный персонал, и получившей аккредитацию Управляющей организации, либо с бригадой, имеющей право производить соответствующие работы. В договоре указывается перечень работ, подлежащих выполнению подрядчиком. Один экземпляр договора (оригинал) передается в Управляющую организацию;

- строительная организация назначает ответственного за проведение работ и представляет списки сотрудников для работы на данном объекте;

- в списке указываются Ф.И.О. рабочих, прикладываются копии паспортов и на каждого рабочего одна фотография 3x4;

- владелец квартиры, на основании представленных списков, получает рабочие пропуска на сотрудников строительной организации;

- при проходе в квартиру, рабочий оставляет пропуск на охране;

- на охране выдается пропуск в бейдже для работы на территории;

- по окончании работы пропуск в бейдже для работы на территории сдается охране, при этом возвращается рабочий пропуск;

- иностранным рабочим рабочие пропуска выдаются при предъявлении действующего разрешения на работу;

- рабочие пропуска выдаются сроком до четырех месяцев с продлением в случае необходимости (иностранному рабочему – на срок не более срока действия разрешения на работу);

2.5. Рабочие при проведении ремонтно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

- производить работы только в часы, указанные в п. 2.1.

- в 22.00 (19.00) покинуть дом и территорию;

- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;

- не допускать складирования строительных материалов и мусора на территории в подъезде вне контейнера;

- осуществлять перевозку грузов на лифте только в упакованном виде, не допускать перегрузки лифта;

- запрещается находиться на объекте в нетрезвом виде, распивать спиртные напитки;

- не портить оборудование и имущество дома;

- не наносить ущерба имуществу жильцов;

- не причинять беспокойства жильцам;

- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарно – гигиенические правила.

В случае несоблюдения указанных правил, по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт и на нарушителя будут наложены штрафные санкции в размере до 5000 рублей, который направляется на мероприятия по улучшению состояния общего имущества и общедомовых систем, а также работу соответствующих служб Управляющей организации. В случае, если одно и то же лицо будет уличено в нарушении указанных правил дважды, его рабочий пропуск аннулируется и восстановлению не подлежит.

2.6. Собственник при проведении ремонтно-отделочных работ обязан:

- гарантировать выполнение установленных требований;
- обеспечить все необходимые условия для проведения ремонтно-отделочных работ, в том числе санитарно – гигиенические нормы (установка унитаза и умывальника производится до начала производства работ).

Собственник помещения несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении собственником (или нанятыми им рабочими) деятельности, связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией жилья, в соответствии с действующим законодательством.

## **ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ**

2.7. Для проведения ремонтно – отделочных работ в квартире, собственник обязан предоставить проект электроснабжения квартиры и проект перепланировки или переоборудования, которые будут согласовываться в установленном порядке в процессе проведения работ в квартире.

К вопросам **перепланировки** относятся:

- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проемов в несущих и не несущих стенах (исключая межквартирные);
- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями (данные действия запрещены);
- изменение функционального назначения помещения или отдельных его частей.

Замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включающая переоборудование по всему зданию).

К вопросам **переоборудования (переустройства)** относятся установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования в помещении, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения, в том числе:

- замена (установка дополнительного) и перенос технологического, инженерного и сантехнического отопительного оборудования и приборов (под новое функциональное назначение помещения);
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);
- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.д.).

К вопросам **реконструкции** относятся:

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.д.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций.

2.8. Собственник обеспечивает квартиру перед началом ремонта квартиры предметами гигиены (унитаз, раковина).

2.9. Собственник несет ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причиненный зданию или иным собственникам при проведении указанными работниками данных работ.

2.10. Собственник квартиры перед началом ремонтно-отделочных работ, получает от Управляющей организации технические условия на проведение работ по дострою квартиры. Управляющей организация осуществляет технический надзор за выполнением ремонтных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами. Подрядная организация, собственник и Управляющая организация, совместно подписывают акты приема выполненных работ. При отсутствии технических условий, выданных Управляющей организацией, применяются технические условия, содержащиеся в настоящих Правилах.

11. Газосварочные работы проводятся под контролем Управляющей организации с соблюдением мер пожарной безопасности, хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается.

12. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.

13. Разрешается использование лифта только для подъема мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта.

14. При уборке строительного мусора запрещается использование лифта, мусоропровода, канализации, выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора.

15. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестницах и в местах общего пользования.

16. Строительный мусор удаляется из здания силами и за счет Собственника в находящийся на придомовой территории контейнер, который вывозится силами Управляющей организации. Использование мусоропроводов для удаления строительного мусора не допускается. За данное нарушение Управляющей организацией взыскивается с Собственника штраф в размере от 1000 до 5000 рублей на основании акта, составленного Главным инженером (Начальником участка) Управляющей организации и не менее чем одним свидетелем.

17. Подключение электропитания на напряжение 380В и 220В вне электророзеток в квартире выполняется представителем Управляющей организации.

18. Отключение стояков отопления, холодного и горячего водоснабжения осуществляется только сотрудниками Управляющей организации.

19. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире, выполняются сотрудниками Управляющей организации.

20. Собственник обеспечивает соблюдение ремонтными работниками Правил проведения ремонтно-отделочных работ.

21. В случае если действующим законодательством предусмотрен порядок согласования перепланировки (переустройства), то установленное законодательством согласование должно быть получено до начала ремонтно-отделочных работ, в дополнение к предусмотренным настоящими правилами согласованиями с Управляющей организацией.

*Приложение*

*к Правилам проведения ремонтно-отделочных работ*

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**  
**для проведения ремонтно-отделочных работ**

## 1. Переустройство системы отопления

Переделка системы отопления квартиры возможна только при наличии разработанного и согласованного проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие лицензии. Согласование проекта с Управляющей организацией обязательно. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире, выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями, имеющими лицензию, под контролем Управляющей организации.

Для обслуживания внутриквартирной разводки системы отопления и водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, жильцом должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу.

Жильцу запрещается производить :

- слив воду из системы отопления;
- замену материала стояков;
- установку запорной арматуры на перемычках и стояках;
- вынос отопительных приборов на лоджии и балконы;
- перенос стояков, их приближение к стенам;
- перенос стояков в стены;
- устройство теплых полов от системы отопления;
- удлинение подводки к радиаторам и перенос перемычек (ее приближение к радиатору);
- демонтаж гильз стояков отопления в перекрытиях;
- демонтаж перемычек на стояках.
- увеличение количества приборов отопления и секций.

Диаметр перемычки на стояке должен быть на «шаг» меньше диаметра стояка.

Вновь установленные радиаторы должны быть рассчитаны на рабочее давление системы отопления не менее 16 атм.

Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по конкретным стоякам.

## 2. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения

Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения квартиры осуществляется в соответствии с проектом согласованным с Управляющей организацией.

Жильцу запрещается производить :

- замену материала стояков;
- установку запорной арматуры на стояках водоснабжения;
- перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
- перенос стояков водоснабжения в стены;
- устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения;
- демонтировать счетчики воды, установленные на вводе труб в квартиру.

Вновь установленные водяные полотенцесушители должны быть рассчитаны на рабочее давление системы ГВС не менее 16 атм.

Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри технического шкафа.



- При вводе водоснабжения в квартиру (после вводного шарового крана) – обязательна установка фильтров грубой и мягкой очистки.

Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения квартиры должны соответствовать определенным государственным стандартам (техническим регламентам) и пройти сертификацию на территории РФ.

Во избежание подмеса, обязательна установка отсекающих кранов на гребенке.

### **3. Переустройство системы водоотведения и канализации**

Монтаж системы водоотведения и канализации осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом под контролем Управляющей организации.

Жильцу запрещается производить :

- замену материала стояков канализации;
- перенос стояков канализации;
- работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
- установку канализационных труб с контруклоном;
- разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.).

Места врезок и прочисток должны быть организованы так, чтобы обеспечить доступ специалистов Управляющей организации к оборудованию в случае необходимости. Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.

### **4. Обустройство теплых полов**

Обустройство теплых полов в квартирах осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом.

Запрещается производить устройство теплых полов от систем горячего водоснабжения и отопления.

### **5. Проведение сварочных работ**

Запрещается производить:

- работы без проекта;
- работы без назначения ответственного лица от организации за производство сварочных работ;
- сварочные работы не аттестованным персоналом и без лицензии;
- сварочные работы без соблюдения комплекса мер по Технике безопасности и пожарной безопасности;
- хранение газосварочного оборудования в не отведенных и не оборудованных для этого местах.

### **6. Переустройство системы электроснабжения**

Переустройство системы электроснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным проектом, согласованным с Управляющей организацией. В случае увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект согласовывается с местным отделением Энергонадзора.

Предельная нагрузка на 1 квартиру составляет 5,5 кВт, если иное не будет установлено в соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией и возможностями энергоснабжающей организации.

Жильцу запрещается производить :

- работы без согласованного проекта;
- работы необученным или не аттестованным персоналом;
- превышение выделенной на квартиру электрической мощности;

Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения квартиры, должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ

## **7. Обустройство гидроизоляции и бетонной стяжки**

Запрещается:

- увеличение нагрузки на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок;
- при использовании пропана в устройстве гидроизоляции – хранить баллоны в не определенных и не оборудованных для этого местах;
- проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.

При устройстве стяжки не допускаются протечки на нижерасположенные этажи.

При укладке гидроизоляции необходимо завести гидроизоляционный ковер на стены min на 50 мм и нанести на швы гидрофобный материал.

## **8. Замена оконных рам, остекление балконов и изменение (установка дополнительных) любых иных наружных (фасадных) конструкций и оборудования.**

Запрещается:

- выполнять работы без согласования с Управляющей организацией;
- изменять цветовое решение и архитектурный облик фасада и размеры наружных оконных и балконных блоков, цветовое решение остекления и рам;
- установка кондиционеров, спутниковых антенн и иного оборудования на фасаде. По письменному согласованию с Управляющей компанией допускается установка кондиционеров на балконе (лоджии) на внешнюю стену здания внутри балкона (лоджии).

Обязателен отвод конденсата в канализацию.

## **9. Использование лифтов и иного грузоподъемного оборудования в целях доставки строительных материалов и иных крупногабаритных грузов, подъем которых ограничен или запрещен Правилами Госгортехнадзора**

Запрещается:

- использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- установка лебедок или иного подъемного оборудования на фасаде здания

При использовании лифта для перевозки строительных материалов и мусора – по окончании обязательная уборка в лифте и на этаже, а также в месте разгрузки.

10. Любые другие работы, связанные с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка и т.д.), связанные с изменением или могущие повлечь за собой изменение в параметрах и качественных показателях их функционирования.

Запрещается:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы без согласования с Управляющей организацией;
- выполнять работы необученным и не аттестованным персоналом.
- увеличивать площади за счет холлов и присоединение балконов к жилой площади;
- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов.

11. Любые работы, связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций.

Запрещается:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы организациями, не имеющими соответствующих разрешений;
- выполнять работы необученным и не аттестованным персоналом;
- присоединять к жилой части квартиры лоджии и балконы путем разборки наружных стен либо демонтажа балконных дверей и окон, обеспечивающих утепление;
- увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений;
- присоединять к квартире площади квартир холла.

Для согласования проекта перепланировки квартиры (помещения), предоставляемого в компетентный государственный (муниципальный) орган, необходимо предоставить в Управляющую организацию план намечаемого переустройства.

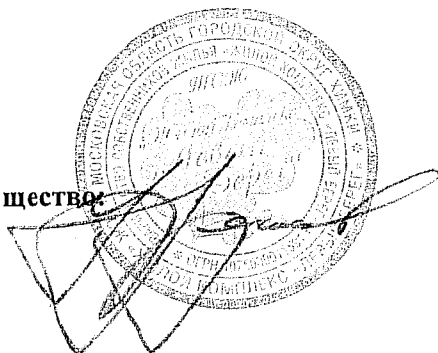
12. Скрытые виды работ, которые не могут быть предъявлены по окончании ремонтно – строительных работ и работ по дострою.

Предъявлять поэтапное выполнение работ автору проекта, техническому надзору и представителю Управляющей организации для составления акта на скрытые работы.

Запрещается:

- выполнять работы без согласованного проекта;
- выполнять работы без согласования с Управляющей организацией;
- выполнять работы необученным и не аттестованным персоналом.

Товарищество:



Всего прочтено  
и промульеровано

1977

Листо

