

**Договор № /ЛИЦЕВОЙ СЧЕТ/
на управление многоквартирным домом
и организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг**

Московская область,
г. Химки

XX XX XXXX года

Общество с ограниченной ответственностью «Современные Технологии Сервиса», в лице Председателя Правления Зайцева Валерия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Эксплуатирующая организация" с одной стороны

и гр. **/ФАМИЛИЯ ИМЯ ОТЧЕСТВО, паспортные данные собственника помещения/** которому(ой) на основании: XXXXXXXXXXXX принадлежит (будет принадлежать) право собственности на жилое помещение (*квартиру*), площадь по результатам обмеров БТИ (без учета летних) XX кв. м., расположенное по адресу:

Московская область, г.Химки, мкр.Левобережный, улица Совхозная, дом 11, этаж XX, квартира XXX (далее – Помещение), именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник»¹, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с ч.14 ст.161 Жилищного Кодекса РФ, на основании:

- Протокола № 2 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 11 по ул. Совхозная, г.о.Химки Московской области от 22.01.2015 г.

- Разрешения на ввод объекта (*17-25 этажный жилой дом со встроенным детским садом, офисными помещениями, строительный адрес: Московская область, г.Химки, мкр. Левобережный, ул.Совхозная, корпус 5*) в эксплуатацию №RU50301000-166, выданного Администрацией городского округа Химки Московской области «28» декабря 2012 г.;

Условия настоящего договора утверждены п.4 Протокола № 2 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 11 по ул. Совхозная, г.о.Химки Московской области от 22.01.2015 г.

1.2. Эксплуатирующая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в Многоквартирном доме. Настоящий Договор заключен в связи с необходимостью осуществления управления, содержания, эксплуатации, текущего ремонта многоквартирного дома и общего имущества собственников помещений, а также в связи с необходимостью организации предоставления собственникам и законным владельцам помещений в указанном доме коммунальных услуг.

1.3. Условия настоящего Договора соответствуют требованиям жилищного законодательства РФ:

- Постановление Госстроя РФ №170 от 27.09.2003г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

- Федеральный закон №188-ФЗ от 29.12.2004 «Жилищный кодекс РФ»;

- Постановление Правительства РФ №307 от 23.05.2006 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;

- Федеральный закон №152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных»;

- Постановление Правительства РФ №491 от 13.08.2006 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт помещения...»;

- Постановление Правительства РФ №731 от 23.09.2010 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

- Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах».

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник - физическое и (или) юридическое лицо, приобретшее помещение (квартиру) в жилом

¹ В случае, если правами на помещение обладают несколько лиц, указанные лица подписывают настоящий Договор и несут солидарную ответственность за его выполнение. В этом случае обозначение «Собственник» в целях настоящего Договора читается во множественном числе и относится ко всем правообладателям помещения – потребителям услуг, предоставляемых Эксплуатирующей организацией в соответствии с настоящим Договором.

доме на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иного гражданско-правового договора (либо приобретенное право на получение помещения в собственность на основании решения суда) на соответствующее помещение (квартиру) в многоквартирном доме Жилого комплекса, а также лицо, указанное в пункте 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса РФ, право которого на помещение (помещения) подтверждено договором на приобретение (участия в долевом строительстве, соинвестирования или купли-продажи, в т.ч. предварительной) квартиры (помещения) и актом приема передачи квартиры (помещения) от Застройщика.

Эксплуатирующая (управляющая) организация - организация, уполномоченная на выполнение функций по управлению таким домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и организации предоставления коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Застройщик - организация, осуществившая строительство жилого дома, на основании Разрешения на строительство, выданного в установленном порядке, и по завершению строительства жилого дома получившая Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

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. В отношениях с Исполнителями Эксплуатирующая организация действует от своего имени и за счет Собственника в пределах сумм, уплачиваемых Собственником.

Жилой дом - многоквартирный жилой дом, с нежилыми помещениями и придомовой территорией, расположенный по адресу: **Московская область, городской округ Химки, микрорайон Левобережный, ул. Совхозная, дом 11.**

Помещение - квартира или нежилое помещение, принадлежащие Собственнику.

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 жилых помещений, а также иные объекты, указанные в ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, а также в разделе 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 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 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 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и иными нормами и правилами с учетом положений настоящего Договора. Перечень работ является Приложением № 1 к настоящему Договору.

Ресурсоснабжающие организации - организации системы жилищно-коммунального хозяйства, оказывающие коммунальные услуги (в том числе: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и канализования).

Управление домом и Жилищные услуги - услуги по управлению (включая услуги паспортного стола) и техническому обслуживанию многоквартирного дома, текущему ремонту и содержанию общего имущества (включая инженерно-техническое оборудование, места общего пользования и придомовую территорию) собственников помещений.

Коммунальные услуги - услуги по электроснабжению, горячему и холодному водоснабжению, теплоснабжению (отоплению), водоотведению (канализованию), оказываемые в соответствии с частью 4 статьи 154 Жилищного кодекса РФ.

Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома и проведения ремонтно-отделочных работ в квартирах и помещениях, установлены жилищным законодательством Российской Федерации, и являются обязательными для соблюдения всеми Собственниками и лицами, проживающих в многоквартирном доме и пользующихся придомовой территорией. Правила обязательны для Собственника, Застройщика и Эксплуатирующей организации в качестве условий настоящего Договора. Правила устанавливают порядок пользования Общим имуществом, порядок проведения Собственниками ремонтных работ в принадлежащих им помещениях, порядок участия в дополнительных расходах по содержанию Общего имущества на период проведения ремонтов, порядок согласования и проведения работ, затрагивающих Общее имущество, а также права и интересы собственника более чем одного помещения, а также другие права.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Эксплуатирующая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию, эксплуатации, и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **141406, Московская область, г.о. Химки, мкр. Левобережный, улица Совхозная, дом 11**, согласно Перечню работ, организовывать предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии с Перечнем работ, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

В числе прочего предметом настоящего Договора является:

3.1.1. Организация предоставления коммунальных и иных услуг и выполнение работ, указанных в настоящем Договоре.

3.1.2. Совместное владение, пользование и, в установленном законодательством и настоящим Договором порядке, распоряжение общим имуществом Собственников.

3.1.3. Долевое участие Собственника в расходах по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, соразмерно его доле в приобретаемом праве долевой собственности на Общее имущество. Доля участия Собственника пропорциональна отношению общей площади Помещения, право на которое принадлежит Собственнику, к общей площади помещений (включая нежилые) в многоквартирном доме.

3.1.4. Передача Собственниками Эксплуатирующей организации, прав по управлению долями в праве общей долевой собственности на Общее имущество. При этом под управлением понимается деятельность, направленная на наиболее эффективное использование, развитие и обслуживание Общего имущества, которая обеспечивает увеличение срока службы, стабилизацию и рост рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Собственнику.

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

4. Содержание и ремонт общего имущества.

4.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций многоквартирного дома, организации безопасности и контроля режима, выполняемых Эксплуатирующей организацией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе до оформления Собственником в соответствии с действующим законодательством права собственности на принадлежащее ему Помещение:

4.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (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 многоквартирного дома (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 многоквартирного дома в соответствии со сроками, установленными нормативными документами.

4.1.4. Выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества многоквартирного дома (техподполье, технические этажи, мусорокамеры, подъезд, лестничные площадки и марши, крыши, лифты) и придомовых территорий, в том числе по уходу за газонами и зелеными насаждениями.

4.2. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению Собственников помещений в многоквартирном доме (жилом комплексе), 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).

4.3. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по решению Собственников помещений в Жилом доме, 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).

4.4. Состав работ по содержанию многоквартирного дома определяется **Перечнем работ**

(Приложение № 1 к настоящему Договору).

Капитальный ремонт многоквартирного дома и отдельные виды работ капитального характера, не являются предметом настоящего Договора. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома или отдельных видов работ капитального характера, данные работы выполняются по отдельному договору и отдельной смете.

4.5. Эксплуатирующая организация осуществляет технический надзор при проведении собственником помещения ремонтных работ в принадлежащем ему помещении. Собственник обязан допускать представителей Эксплуатирующей организации для осмотра принадлежащего ему помещения в предварительно согласованное время.

4.6. Границей ответственности Эксплуатирующей организации (граница эксплуатационной ответственности), после которой полную ответственность несет Собственник, является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системе канализации – плоскость раструба тройника;
- По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (помещение).

4.7. Порядок использования Общего имущества, а также порядок проведения ремонтных работ Собственником в принадлежащем ему помещении, порядок осуществления технического надзора Эксплуатирующей организацией, порядок несения дополнительных расходов, а также иные обязательства сторон устанавливаются Правилами пользования общим имуществом многоквартирного дома (Приложение № 4 к настоящему Договору).

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Обязанности Эксплуатирующей организации:

5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Функции по управлению общим имуществом перечислены в Приложении № 1 (Перечень работ) к настоящему Договору.

5.1.2. 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.

5.1.3. Представлять интересы Застройщика и Собственников 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.

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

5.1.5. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее - акты осмотра), и доводить их до Собственников помещений, для принятия решения о проведении текущего (капитального) ремонта.

5.1.6. Информировать Собственника о порядке предоставления жилищных и коммунальных услуг;

5.1.7. Организовать предоставление Собственнику коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления. При этом размер оплаты коммунальных услуг устанавливается в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и (или) нормативами потребления коммунальных услуг, утвержденными органами местного самоуправления.

5.1.8. Производить начисление платежей, установленных в пункте 6.1. Договора, обеспечивая выставление счета не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.1.9. Производить сбор платежей, установленных в пункте 6.1. Договора.

5.1.10. 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.

5.1.11. Контролировать соблюдение Собственником правил пользования жилыми помещениями и Правил пользования общим имуществом многоквартирного дома (Приложение № 4 к настоящему Договору).

5.1.12. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание жилого дома, принятого в управление.

5.1.13. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

5.1.14. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры для устранения выявленных обоснованных замечаний в работе Эксплуатирующей организации.

5.1.15. Публиковать информацию, подлежащую раскрытию, в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (Постановление Правительства РФ №731 от 23.09.2010);

5.1.16. Обеспечить работу паспортного стола (в пределах полномочий, предоставленных приказами ФМС России №208 от 20.09.2007, №339 от 07.12.2009) для граждан РФ проживающих в доме, с функциями первичного приема от граждан документов, подготовку и передачу в орган регистрационного учета (территориальный орган ФМС России) предусмотренных учетных документов для:

- постановки на регистрационный учет по месту жительства, по месту пребывания;
- снятия с регистрационного учета по месту жительства, по месту пребывания;
- выдачи (замены) паспорта гражданина РФ.

5.1.17. Обеспечить обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» (Федеральный закон №152-ФЗ от 27.07.2006).

5.2. Права Эксплуатирующей организации:

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

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем, относящихся к Общему имуществу, в помещениях Собственника и периодически информировать собственника о техническом состоянии дома.

5.2.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.2.5. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных действующим законодательством нормативов потребления коммунальных услуг, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником сведений о показаниях приборов учета.

5.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 6 Договора.

5.2.7. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора и судебных расходов.

5.2.8. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждениями Общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лица для обеспечения доступа сотрудников Эксплуатирующей организации в данное помещение, Эксплуатирующая организация вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Эксплуатирующей организации в квартиру (нежилое помещение), собственника которой нет на месте. Для вскрытия помещения, по возможности, следует вызвать сотрудников МЧС и МВД. При этом Эксплуатирующая организация обеспечивает составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Эксплуатирующей организации и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками соседних помещений). В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Эксплуатирующей организацией в присутствии свидетелей и закрывается на замок, устанавливаемый, по возможности, Эксплуатирующей организацией. Об этом делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается Собственнику лично либо его полномочному представителю, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии представителя Эксплуатирующей организации.

В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Эксплуатирующей организации и другим собственникам причиненные убытки. Эксплуатирующая организация в этом случае выставляет Собственнику счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на

проникновение в помещение. Собственник обязан оплатить счет в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику по почте заказным письмом..

Если авария произошла в пределах эксплуатационной ответственности Эксплуатирующей организации (см. п. 4.6. настоящего Договора), то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несет Эксплуатирующая организация.

5.2.9. Использовать общее имущество Собственников для устройства объектов инфраструктуры, направленных на улучшение условий проживания Собственников (размещение служб Эксплуатирующей организации, терминалов оплаты, автоматов продажи товаров и пр.).

5.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Эксплуатирующей организации.

5.3. Обязанности Собственника:

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать организованные и предоставленные по Договору услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание, а также коммунальные услуги. Возмещать Эксплуатирующей организации расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе при организации предоставления коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома. Данные расходы включаются в выставяемый Эксплуатирующей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора и утвержденным Эксплуатирующей организацией порядком.

5.3.2. Предоставить право Эксплуатирующей организации действовать в интересах Собственника по предмету настоящего Договора с учетом необходимости выполнения действующих норм и правил, в том числе правил пользования общего имущества многоквартирного дома.

5.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего ему помещения (помещений) и общего имущества в Жилом комплексе.

5.3.4. Своевременно предоставлять Эксплуатирующей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении (а также временно (более пяти календарных дней) проживающих без регистрации), льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих (по результатам регистрации) и отсутствия льгот;

- о предстоящей смене Собственника. Сообщить Эксплуатирующей организации личные данные (ФИО, паспортные данные и т.п.) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Эксплуатирующей организации копию Договора купли-продажи жилого помещения (аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копию вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение) и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Эксплуатирующей организации в дневное время (с 9-00 до 21-00), а также в иное время в случае аварии (протечки, залива и иной чрезвычайной ситуации), а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины потребляемой мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Эксплуатирующей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Эксплуатирующей организацией.

5.3.7. Своевременно сообщать Эксплуатирующей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

5.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Эксплуатирующей организацией.

5.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Эксплуатирующей организацией.

5.3.10. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг

предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не прошел поверку, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденных действующим законодательством.

5.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без письменного согласия Эксплуатирующей организации.

5.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

5.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и прочих коммуникаций.

5.3.14. Предоставлять Эксплуатирующей организации в установленные сроки показания приборов учета. Собственник обязан каждое 1 число месяца (если данное число выпадает на выходной день – то в первый рабочий день после указанной даты) допустить представителя Эксплуатирующей организации в занимаемое помещение для проверки показаний приборов учета и сверки их с данными об оплате.

5.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

5.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными актами, а также Правилами (Приложение № 4 к настоящему Договору).

5.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Эксплуатирующей организацией не установленных Договором работ и оказания услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 5.3.5., 5.3.6., 5.3.7., 5.3.8., 5.3.9., 5.3.11., 5.3.13., 5.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.3.18. **При проведении Собственником ремонта** в принадлежащем ему помещении Собственник обязан письменно уведомить Эксплуатирующую организацию о проведении ремонтных работ и допускать Эксплуатирующую организацию для осуществления технического надзора за производством ремонтных работ с целью обеспечения соответствия планируемым и проводимым работам проекту многоквартирного дома, действующим строительным нормами и правилам, обязательным требованиям государственных стандартов, технических регламентов, для обеспечения сохранности здания, общего имущества и безопасности жителей многоквартирного дома.

Комплексный технический надзор за производством полного цикла ремонтных работ Собственником, может осуществляться Эксплуатирующей организацией при заключении Договора возмездного оказания услуг по осуществлению технического надзора.

В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, собственник обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой счет с организацией энергонадзора.

Переоборудование и (или) перепланировка помещения должна производиться собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и (или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

Собственник обязуется не осуществлять перепланировки и (или) переоборудования принадлежащего ему Помещения без письменного согласования с Эксплуатирующей организацией и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и (или) муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство Помещения, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств (систем кондиционирования, антенн, защитных сеток и т.п.).

Собственник обязуется осуществлять ремонтные и иные работы в принадлежащем ему Помещении в соответствии с Правилами, являющимися приложением № 4 к настоящему Договору. В частности, Собственник обязан не осуществлять действий, которые ведут к:

- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, в т.ч. стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводах в квартиру); полотенцесушителя; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка непредусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); штробление и вырезания в несущих монолитных конструкциях зданий;
- ухудшению сохранности и внешнего вида фасада;

- нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации (в том числе пожарных балконных лестниц при их наличии по проекту);
- загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации;
- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов.

5.4. Права Собственника:

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

5.4.2. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

5.4.3. Требовать в установленном порядке от Эксплуатирующей организации перерасчета платежей за коммунальные услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, эксплуатации, техническому обслуживанию и текущему ремонту, по основаниям, предусмотренным действующим жилищным законодательством.

5.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

6. Цена и порядок расчетов

6.1 Собственник, с даты Свидетельства о государственной регистрации, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии либо с даты подписания Акта приема-передачи квартиры (помещения), в случае, если основанием для заключения Договора на управления многоквартирным домом и организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг является Акт приема-передачи квартиры (помещения) от Застройщика, производит оплату Эксплуатирующей организации за следующие работы и услуги:

6.1.1. организация предоставления коммунальных услуг (теплоснабжение (отопление), электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализование)) в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ;

6.1.2. организация предоставления коммунальных услуг, потребляемых 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, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, а также теплопотери и потери воды;

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

6.1.4. организация вывоза твердых бытовых отходов из расчета действующего тарифа, установленного Постановлением Администрации городского округа Химки за 1 кв.м. общей площади Помещения за 1 календарный месяц ;

6.1.5. благоустройство придомовой территории, санитарное содержание общего имущества;

6.1.6. управление многоквартирным домом;

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

Пункты 6.1.2. – 6.1.7. соответствуют плате, предусмотренной в пункте 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ.

6.2. В случае, если основанием для заключения Договора на управления многоквартирным домом и организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг является Акт приема-передачи квартиры (помещения) от Застройщика, Собственник обязуется уплатить Эксплуатирующей организации авансом в день заключения настоящего Договора платежи за четыре календарных месяца с даты, указанной в пункте 10.2. настоящего Договора исходя из следующего расчета:

6.2.1. за техническое обслуживание, содержание, управление и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома из расчета, текущего действующего тарифа установленного Постановлением Администрации городского округа Химки для данной категории домов, за 1 кв. м. общей площади Помещения за 1 календарный месяц;

6.2.2. за организацию предоставления коммунальной услуги (отопление) Помещения – исходя из централизованно установленного тарифа;

6.2.3. за обеспечение технического обслуживания коллективной телевизионной антенны из расчета текущего действующего тарифа, 116,95 рублей за Помещение за 1 календарный месяц;

6.2.4. за организацию Службы консьержей из расчета тарифа 5,85 руб. за 1 кв. м. общей площади Помещения за 1 календарный месяц; за обеспечение технического обслуживания системы домофонной связи и системы видеонаблюдения из расчета 55 рублей за Помещение за 1 календарный месяц;

6.2.5. за организацию вывоза твердых бытовых отходов из расчета текущего действующего тарифа, установленного Постановлением Администрации городского округа Химки за 1 кв. м. общей площади Помещения за 1 календарный месяц; одновременно за организацию вывоза крупногабаритного мусора и твердых бытовых отходов (единовременный платеж): 3500 руб. – для однокомнатных квартир, 7000 руб. – для 2-3комнатных квартир, 10500 – для нежилых помещений (помещений без определенной технологии).

6.2.6. По истечении четырех месяцев с даты, указанной в пункте 10.2. настоящего Договора, Собственник уплачивает Эксплуатирующей организации платежи в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Приложение №3 (за организацию предоставления соответствующих коммунальных услуг), за водоснабжение, водоотведение, отопление – по централизованно установленным тарифам, в том числе по показаниям квартирных приборов учета (в случае их ввода в эксплуатацию), за электроснабжение – в соответствии с показаниями прибора учета, за электроснабжение мест общего пользования и общедомовых систем – в соответствии с показаниями соответствующих приборов учета (включая размер превышения над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления) на общедомовую нагрузку исходя из доли Собственника в общей долевой собственности, за иные услуги – в соответствии с настоящим Договором.

6.2.7. Указанный размер платежей может быть изменен Эксплуатирующей организацией в одностороннем порядке в случае изменения цен и тарифов, в том числе в случае изменения законодательства Московской области.

6.3. Потребление электроэнергии оплачивается Собственником по установленным тарифам согласно показаниям счетчика потребления электроэнергии не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

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

6.5. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается Администрацией городского округа Химки Московской области.

6.6. Оплата оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Эксплуатирующей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц; счет - для юридических лиц). В выставяемом Эксплуатирующей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени (штрафных санкций). Расчетным периодом является один календарный месяц.

В случае неполучения Собственником платежных и расчетных документов от Эксплуатирующей организации Собственник обязан произвести оплату в сроки, указанные в пункте 6.10. настоящего Договора, в соответствии с последним расчетом, полученным Собственником от эксплуатирующей организации либо в соответствии с тарифами, опубликованными Эксплуатирующей организацией в порядке, установленном настоящим Договором.

Платежные и расчетные документы доставляются Эксплуатирующей организацией в почтовый ящик, относящийся к Помещению Собственника, в данном жилом доме.

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

6.7. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший платежи, установленные пунктом 6.1. и 6.2. настоящего Договора, обязан уплатить Эксплуатирующей организации пени в размере 1/300 (одной трехсотой) 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 выставяемом Эксплуатирующей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с пунктом 6.1. Договора.

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

6.9. 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 Эксплуатирующей 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), производить перерасчет ежемесячных платежей Собственников,

известив их об этом в порядке, предусмотренном пунктом 8.5. настоящего Договора

6.10. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за отчетным месяцем. Датой платежа считается дата поступления денег на расчетный счет (в кассу) Эксплуатирующей организации.

Не требуется переоформления настоящего Договора либо внесение в него изменений и дополнений в случае централизованного изменения тарифов на услуги, указанные в пунктах 6.1.1-6.1.7 настоящего Договора.

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

6.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники 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 доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Эксплуатирующей 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.

6.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Эксплуатирующей организации 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.

6.14. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за организацию предоставления отдельных видов 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.

6.15. При отсутствии индивидуальных приборов учета холодной, горячей воды, тепловой энергии в помещениях отдельных или всех Собственников, расчет платежей производится по установленным нормативам.

6.16. В случае, если Собственник не допустил представителей Эксплуатирующей организации для проверки показаний приборов учета в нарушение пункта 5.3.14. настоящего Договора, Эксплуатирующая организация делает расчет потребления коммунальных услуг за расчетный период исходя из нормативов потребления, установленных в соответствии с действующим законодательством.

6.17. До момента передачи Застройщиком помещения Собственнику в соответствии с пунктом 6 части 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ плату за соответствующее помещение (и долю в общем имуществе Собственников) в соответствии с настоящей статьей уплачивает Застройщик.

6.18. Собственник обязуется сохранять платежные документы (за текущий и истекший год) об оплате работ и услуг по настоящему Договору в целях сверки платежей и расчетов. Ежегодно в срок до 31 января года, следующего за отчетным, стороны настоящего Договора обязуются произвести сверку расчетов, для чего Собственник должен прибыть в бухгалтерию Эксплуатирующей организации в приемные часы с соответствующими платежными документами.

7. Ответственность сторон

7.1. Эксплуатирующая организация несет ответственность в размере действительного ущерба, причиненного многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия.

7.2. Эксплуатирующая 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.

7.3. Ответственность по сделкам, совершенным Эксплуатирующей организацией со сторонними организациями, несет Эксплуатирующая организация.

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6

Договора, Эксплуатирующая организация вправе взыскать с него пени в размере и в порядке, предусмотренном пунктом 6.7. настоящего Договора. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Эксплуатирующей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. При выявлении Эксплуатирующей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Эксплуатирующая организация проводит соответствующую проверку с составлением акта, производит перерасчет коммунальных платежей. В случае образования задолженности Собственника перед Эксплуатирующей организацией по коммунальным платежам, если Собственник в течение 10 дней с момента получения предупреждения не погасил имеющуюся задолженность, Эксплуатирующая организация вправе в судебном порядке взыскать с него имеющуюся задолженность и пени, предусмотренные настоящим договором.

В случае отказа Собственника от подписания акта проверки либо в случае невозможности установить контакт с Собственником об этом делается отметка в акте с подтверждением не менее чем двух свидетелей, которые также подписывают акт проверки. В этом случае акт проверки высылается Собственнику в течение семи рабочих дней по почте.

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

7.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Эксплуатирующей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Эксплуатирующая 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.

7.10. 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.

7.11. В случае, если Собственник допускает просрочку в оплате по настоящему Договору на срок более 30 календарных дней Эксплуатирующая организация вправе разместить информацию об этом на досках объявления и (или) на Интернет-сайте Эксплуатирующей организации www.s-t-group.ru. При этом размещается следующая информация: фамилия, имя, отчество Собственника (собственников при общей собственности на помещение), номер дома и квартиры (помещения) в Жилом комплексе, а также длительность просрочки и размер задолженности.

Целью этого мероприятия является информирование других Собственников о тех лицах, которые не выполняют надлежащим образом свои обязательства по долевому участию в расходах по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту и эксплуатации Общего имущества, что, безусловно, затрагивает права тех собственников, которые данные обязательства выполняют надлежащим образом.

8. Особые условия

8.1. 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 следующих судов:

- если Собственник – физическое лицо, то спор передается на рассмотрение мировому судье по месту нахождения Жилого комплекса (если дело подсудно мировому судье), либо на рассмотрение Химкинского городского суда (если дело подсудно районному суду) по правилам о договорной подсудности (ст.32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации);

- если Собственник – юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель, (использующий нежилое помещение в целях осуществления предпринимательской деятельности), то спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Московской области по правилам о договорной подсудности (ст.37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

8.2. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Застройщиком или Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Эксплуатирующей организации. В регистрации жалобы (заявления) собственнику не может быть отказано. Претензии должны быть рассмотрены Управляющей компанией в течение 20 дней с даты получения претензии.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение одного месяца от дня, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по

истечении данного срока, Эксплуатирующая организация не рассматривает.

8.4. Эксплуатирующая организация не несет ответственности за действия своих сотрудников в случае причинения ими убытков Собственнику или третьим лицам, если Собственник не оформлял вызов (заявку) на соответствующие работы в Эксплуатирующей организации (в частности, через диспетчера). В этом случае ответственность лежит на Собственнике.

8.5. Извещения и информация общего характера (не касающаяся исключительно конкретного Собственника), 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 Эксплуатирующей организации www.s-t-group.ru а также размещена в местах общего пользования в холлах первого этажа жилого дома.

Извещения, уведомления, претензии и прочие документы, направляются Собственнику по адресу, указанному Собственником в настоящем Договоре, или по адресу помещения в Жилом доме, принадлежащего Собственнику.

Извещения-счета об оплате по настоящему Договору считаются сделанными надлежащим образом путем доставления извещения-счета в почтовый ящик в Жилом доме.

Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Эксплуатирующей организации лично собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении двух недель с момента уведомления Собственником Эксплуатирующей организации, считается ненадлежащим образом переданной.

9. Форс-мажор

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен на срок 2 (два) года. По истечении указанного срока, если в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, не будет принято иное решение, а также при отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.2. Началом срока исполнения Эксплуатирующей организацией своих обязательств по настоящему Договору, является дата Свидетельства о государственной регистрации, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии либо дата подписания Акта приема-передачи квартиры (помещения), в случае, если основанием для заключения Договора на управление многоквартирным домом и организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг является Акт приема-передачи квартиры (помещения) от Застройщика.

10.3. В случае расторжения Договора в установленном порядке либо в случае непродления и прекращения действия Договора, Эксплуатирующая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, вновь выбранной Управляющей организации.

10.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

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

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются Сторонами в письменном виде путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

11.3. Приложения, являющиеся неотъемлемыми частями Договора:

1. Перечень работ и услуг, выполняемых Эксплуатирующей организацией в рамках Договора на управление многоквартирным домом и организацию предоставления коммунальных услуг в счет ежемесячной платы;
2. Состав общего имущества многоквартирного дома (примерный);
3. Расчет ежемесячных платежей Собственника на момент заключения Договора на управление многоквартирным домом и организацию предоставления коммунальных услуг;
4. Правила проведения ремонтно-отделочных работ.

12. Адреса и реквизиты Сторон

Эксплуатирующая организация:

Собственник:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Современные Технологии Сервиса»**

Адрес местонахождения:

141406, Московская область, г. Химки,

ул. Совхозная, дом 7

ОГРН 1135047007920

ИНН/КПП 5047143959/504701001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810422000042497

в Банке АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ОАО)

БИК 044525976

к/с 30101810500000000976

Председатель Правления

В.В. Зайцев

ПЕРЕЧЕНЬ

**работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
расположенного по адресу: Московская область, городской округ Химки, ул. Совхозная,
дом 11 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 Эксплуатирующей 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, отнесенных в соответствии с формой №8 БТИ к уборочной площади двора (асфальтовое покрытие, грунт, насаждения, газоны, оборудованные - спортивные, бельевые и прочие площадки);
- санитарную очистку зданий, уборку лестничных клеток, холлов, коридоров, мусоропроводов и других мест общего пользования;
- сбор и вывоз с территории жилого комплекса крупногабаритного мусора и вторичных материалов, ремонт и установку контейнеров, урн;
- установку и эксплуатацию домовых знаков и указателей наименования улиц, флагодержателей;
- 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.

Эксплуатирующая организация:

Собственник:

(В.В. Зайцев)

Состав
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Московская область, городской округ Химки, ул. Совхозная, дом 11

1. Межквартирные лестничные площадки;
2. Вестибюли;
3. Крыльцо;
4. Тамбур;
5. Подъезды;
6. Лестницы;
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений;
8. Лифтовые холлы;
9. Лифты;
10. Лифтовые и иные шахты;
11. Коридоры;
12. Технические этажи;
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
14. Крыши;
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, в том числе фасады здания, межквартирные перегородки;
16. Служебные помещения;
17. Кладовые;
18. Подсобные помещения;
19. Механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
20. 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;
21. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке;
22. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Эксплуатирующая организация:

Собственник:

(В.В. Зайцев)

**РАСЧЕТ
ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКА**

1. Собственник оплачивает ежемесячно:

1.1) за техническое обслуживание, содержание, управление и эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома из расчета текущего действующего тарифа, установленного Постановлением Администрации городского округа Химки, за 1 кв. м. общей площади Помещения за 1 календарный месяц;

(в случае если коммунальные услуги, оплачиваются несвоевременно и (или) не полностью, производится также начисление пени на не оплаченные в срок суммы, рассчитанные исходя из тарифа платы за ТУ. Размер пени составляет 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа);

1.2) за организацию вывоза твердых бытовых отходов из расчета текущего действующего тарифа, установленного Постановлением Администрации городского округа Химки за 1 кв. м. общей площади Помещения за 1 календарный месяц;

1.3) за обеспечение технического обслуживания коллективной телевизионной антенны из расчета текущего действующего тарифа, 116,95 рублей за Помещение за 1 календарный месяц;

1.4) за организацию отопления Помещения – начисляется только в отопительный период (с 01 января по 30 апреля и с 01 октября по 31 декабря) исходя из установленного органами местного самоуправления норматива на отопление жилых помещений: (Гкал/кв.м./месяц) и централизованного тарифа (руб./за 1 Гкал) тепловой энергии, устанавливаемого ресурсоснабжающей организацией; в остальные месяцы (май, июнь, июль, август, сентябрь) плата за отопление не начисляется, если законодательством не установлено иное;

1.5) за обеспечение технического обслуживания системы домофонной связи и системы видеонаблюдения из расчета 55 рублей за Помещение за 1 календарный месяц;

1.6) за организацию электроснабжения Помещения и Общего имущества - начисляется по тарифам ресурсоснабжающей организации, согласно показаниям индивидуальных и общедомовых приборов учета электричества;

1.7) за организацию горячего, холодного водоснабжения и канализование сточных вод в Помещении - начисляется по тарифам ресурсоснабжающей организации, и утвержденным Администрацией городского округа Химки Московской области, согласно показаниям индивидуальных приборов учета.

1.8) за организацию Службы консьержей из расчета тарифа 5,85 руб. за 1 кв. м. общей площади Помещения за 1 календарный месяц;

Все тарифы включают налог на добавленную стоимость.

2. Денежные средства, указанные в настоящем Приложении, перечисляются на расчетный счет Эксплуатирующей организации начиная с даты Свидетельства о государственной регистрации, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии либо с даты подписания Акта приема-передачи квартиры (помещения), в случае, если основанием для заключения Договора на управления многоквартирным домом и организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг является Акт приема-передачи квартиры (помещения) от Застройщика.

3. Оплата за потребленные коммунальные услуги, указанные в пунктах 1.6 и 1.7 настоящего Приложения (электроснабжение, водоснабжение и канализование), производится Собственником в соответствии с показаниями квартирных приборов учета за отчетный месяц не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством.

Эксплуатирующая организация:

Собственник:

(В.В.Зайцев)

ПРАВИЛА
пользования общим имуществом многоквартирного дома, регламент проведения ремонтно-отделочных работ в квартирах и помещениях и технические условия

1. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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

1.1. Эксплуатирующая 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. Эксплуатирующая организация имеет право:

1.3.1. Осуществлять контроль за соблюдением жильцами настоящих Правил;

1.3.2. Пресекать попытки жильцов нарушения целостности, сохранности, незаконного хищения (присвоения), порчи общего имущества многоквартирного дома;

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

1.3.4. Ограничивать пользование общим имуществом (мусоропроводы, 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, 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 Эксплуатирующей 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 Эксплуатирующей организации, необходимого для надлежащего обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества многоквартирных домов;

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 Эксплуатирующей организации и иных коммунальных платежей;

1.4. Эксплуатирующая 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;

1.5. 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 Эксплуатирующей организацией работ и услуг, по техническому, санитарному и противопожарному состоянию общего имущества многоквартирного дома, работе систем и оборудования;

1.6. Жилец обязан:

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

1.6.2. Своевременно и полно вносить плату Эксплуатирующей 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, пользование мусоропроводами запрещено.

2. РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

Работы по переустройству жилых помещений проводятся в соответствии с Жилищным кодексом РФ, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденного 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.

1. Ремонтные работы проводятся с 8.00 до 22.00 часов, а со дня заселения жилого дома на 25% с 9.00 до 19.00. Заселением, в смысле настоящих Правил, считается день, когда собственник (будущий собственник) закончит ремонтные и отделочные работы и заселится в принадлежащую ему квартиру. Данный день определяется Эксплуатирующей организацией.

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

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

- производить работы только в часы, указанные в п.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 случае, если одно и то же лицо будет уличено в нарушении указанных правил дважды, его рабочий пропуск аннулируется и восстановлению не подлежит.

4. 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

1. 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;
- 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. Собственник обеспечивает квартиру перед началом ремонта квартиры предметами гигиены (унитаз, раковина).

3. 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.

4. Собственник квартиры перед началом ремонтно-отделочных работ, получает от Эксплуатирующей организации технические условия на проведение работ по дострою квартиры. Эксплуатирующая организация осуществляет технический надзор за выполнением ремонтных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами. Подрядная организация, собственник и Эксплуатирующая организация, совместно подписывают акты приема выполненных работ.

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

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

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

8. 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.

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

10. Строительный мусор удаляется из здания силами и за счет Собственника в находящийся на придомовой территории контейнер, который вывозится силами Эксплуатирующей организации. Использование мусоропроводов для удаления строительного мусора не допускается. За данное нарушение Эксплуатирующей организацией взыскивается с Собственника штраф в размере 1000 рублей на основании акта, составленного техническим директором (главным инженером) эксплуатирующей организации и не менее чем одним свидетелем.

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

12. Отключение стояков отопления, холодного и горячего водоснабжения осуществляется сотрудниками Эксплуатирующей организации.

13. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются сотрудниками Эксплуатирующей организации или специализированными организациями под контролем Эксплуатирующей организации.

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

15. 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 Эксплуатирующей организацией.

3. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

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 Эксплуатирующей организацией обязательно. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются Эксплуатирующей организацией или специализированными организациями под контролем Эксплуатирующей организации.

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

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 Эксплуатирующей организацией.

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 Эксплуатирующей организации.

Запрещается производить:

- замену материала стояков канализации;
- перенос стояков канализации;
- работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ваннных 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 Эксплуатирующей 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;
- 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 Эксплуатирующей организацией. В случае увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект согласовывается с местным отделением Энергонадзора.

Предельная нагрузка на 1 квартиру не должна превышать проектную величину.

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 нагрузку 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 Эксплуатирующей организацией;

- изменять цветовое решение фасада и размеры наружных оконных и балконных блоков, цветовое решение остекления и рам;
- установку кондиционеров без согласования с Эксплуатирующей компанией. 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 Эксплуатирующей организацией;
- выполнять работы необученным и не аттестованным персоналом.
- увеличивать площади за счет холлов и присоединение балконов к жилой площади без согласования проекта;
- 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;
- увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений;
- присоединение к квартире площади квартир холла.

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

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

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

Запрещается:

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

Эксплуатирующая организация:

Собственник:

(В.В. Зайцев)