

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**об управлении многоквартирным домом по адресу**  
**г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д. 35**

г. Ханты-Мансийск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020г.

Общество с ограниченной ответственность «ГородОК», в лице директора Трапезниковой Софьи Анриевны, действующей на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, являющийся(яся) собственником жилого (или нежилого) помещения № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ханты-Мансийск ул. Гагарина д.35 (далее - «Многokвартирный дом»), на основании \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., выданного \_\_\_\_\_,

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от «08» октября 2020 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с подземной автостоянкой, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а также предоставление коммунальных услуг в сроки, установленные условиями Договора и действующими нормативно-правовыми актами.

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответствующим договором холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, предоставление коммунальных услуг не регулируются условиями настоящего Договора.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение №2). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, путем заключения соответствующих договоров с платежными агентами и кредитными организациями.

3.1.4. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.5. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (пп. 3.1.4 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и

других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся исполнения данного Договора.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.10. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.12. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.13. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.15. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения выписки из лицевого счета.

3.1.16. Не менее чем за 5 дней до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.17. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.18. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.19. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.20. На основании заявки Собственника направлять уполномоченное лицо, для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.21. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.24. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (разд. 6 Договора).

3.1.25. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.26. Принимать показания индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в срок с 23 по 26 числа текущего месяца.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать

выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год (выбрать нужное):

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг.

3.2.5. Заключить с агентом договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственника, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии с Актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственника, Приложение № 3), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с исполнителем коммунальных услуг;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации и составляет 42 (сорок два) руб. 00 копеек за 1 кв. метр жилых и нежилых помещений, находящихся в доме; 25 рублей за м<sup>2</sup> парк места в месяц, в том числе за техническое обслуживание котельной 3 рубля за м<sup>2</sup> со всех помещений в доме, услуги газоотребления на гвс и теплоснабжение в соответствии с показаниями коллективных и индивидуальных приборов в доме, а при их отсутствии (неисправности), в соответствии с действующим законодательством, услуги консьержей по стоимости 550 рублей с квартиры, вывоз снежных масс по фактическим объемам по цене 178 рублей за м<sup>3</sup>, при условии принятого соответствующего решения на общем собрании собственников и распределяется между всеми собственниками пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений;

Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме начисляется в соответствии с действующим законодательством, а так же включение в платежный документ иных услуг, принятых решением общего собрания.

4.2. Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.3 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или агентом по поручению Управляющей организации.

4.5. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений за предыдущие периоды.

4.6. Сумма начисленных пеней не включается в общую сумму платы за помещение и указывается в платежном документе отдельной строкой.

4.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение.

4.8. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 3 (трех) рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственника (Приложение № 3).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и оказанные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

## **6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разд. 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

### **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники на общем собрании не приняли решение об утверждении размера платы за услуги по содержанию общего имущества, предложенного Управляющей организацией.

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.8. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.9. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.10. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

### **8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

8.1. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе, как Собственника помещения, так и Управляющей организации. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания путем помещения информации на доске объявлений.

8.2. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

### **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 разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

#### 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 2 (два) года и вступает в действие с момента включения многоквартирного дома в лицензию Управляющей организации.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

#### 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 18 страницах и содержит 4 Приложения.

11.2. Собственник дает свое согласие на обработку персональных для достижения целей деятельности управляющей организации в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

11.3. Приложения:

11.3.1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Гагарина д.35 на 1 л. (Приложение №1)

11.3.2. Перечень работ и размер платы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л. (Приложение №2).

11.3.3. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственника на 1 л. (Приложение № 3).

11.3.4 Правила пользования общим имуществом на 7 л. (Приложение № 4).

#### АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Управляющая организация:          Наименование: ООО «ГородОК»          Адрес: г.Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, д.56, кв. 95          Тел./факс: +7 (902) 819-33-73          Адрес электронной почты: gorodok-xm@mail.ru          ОГРН 1198617014540          ИНН 8601069146          КПП 860101001          Банковские реквизиты:          ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК          Г. Тюмень          р/с 40702810567460003683          к/с 30101810800000000651          БИК 047102651</p> <p>_____/ Трапезникова С.А./          (подпись) (Ф.И.О.)</p>	<p>Собственник (представитель):</p> <p>Ф.И.О.: _____          Адрес: _____          Тел./факс: _____          Адрес электронной почты: _____          Паспорт: _____          Выдан: _____          ИНН _____</p> <p>_____/_____          (подпись) (Ф.И.О.)</p>
--	--

Приложение №1 к Договору управления  
Многokвартирным домом по адресу Гагарина д.35

Состав и состояние  
общего имущества в Многokвартирном доме по адресу: Гагарина д.35

В состав общего имущества МКД входят:

1.1. помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, технические помещения, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая оборудование индивидуальных тепловых пунктов и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта; не включая помещения подземной автостоянки);

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

1.3. крыши;

1.4. ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

1.5. ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

1.6. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением трансформаторных подстанций);

1.7. сформированный в соответствии с требованиями законодательства земельный участок в целях размещения жилой застройки, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

1.8. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД;

1.9. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

1.10. внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

1.11. внутридомовая система отопления (котельная крышная газовая), состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

1.12. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

1.13. Система пожарной безопасности, состоящая из автоматической установки пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией, автоматизации дымоудаления, автоматической установки водяного пожаротушения совмещенной с противопожарным водопроводом.

1.14. иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу МКД.

2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

2.1. Устанавливаются следующие точки разграничения эксплуатационной ответственности Исполнителя и Заказчика по обслуживанию инженерных сетей МКД и помещения Заказчика:

2.1.1. по системе электроснабжения: точки присоединения вводного электрического кабеля к клеммам электрооборудования электрощита помещения Заказчика. Стояковые (межэтажные) и отходящие (этажные) кабельные линии до точек присоединения в электрощите помещения Заказчика, обслуживает Исполнитель. Электрооборудование электрощита Заказчика, автоматические выключатели, кабели, провода и все электрооборудование, расположенное внутри помещения (включая внутриквартирные групповые линии электропитания электроплит, аппараты защиты и штепсельные соединения линий электропитания электроплит), обслуживает Заказчик;

2.1.2. по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного межэтажного стояка водоснабжения. Транзитный (межэтажный) трубопровод и трубопровод первого резьбового соединения обслуживает Исполнитель. Первое отключающее устройство (запорную арматуру), включая точку присоединения, внутреннюю водопроводную разводку и сантехническое оборудование, установленное в помещении, обслуживает Заказчик;

2.1.3. по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Заказчика к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Транзитный канализационный стояк, включая тройник, обслуживает Исполнитель. Внутреннюю канализационную разводку, включая точку присоединения, и сантехническое оборудование, установленное в помещении, обслуживает Заказчик;

2.1.4. по системе отопления: точки первого резьбового соединения от подающих и обратных стояков общедомовой системы отопления. Транзитные стояки и отходящие от них трубопроводы первого резьбового соединения до точек присоединения

обслуживает Исполнитель. Точку присоединения, запорно-регулирующую арматуру, счетчик тепловой энергии, приборы отопления и другие обогревательные элементы, установленные в помещении, обслуживает Заказчик;

2.1.5. по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка пересечения с наружной стеной помещения Заказчика (в месте ввода в помещение) отходящей кабельной линии от разветвителя общедомовой магистральной кабельной линии к блоку ПЗУ Заказчика. Магистральный кабель и кабельную линию до точки пересечения со стеной обслуживает Исполнитель. Кабельную линию от точки разграничения и блок ПЗУ, установленный в помещении Заказчика, обслуживает Заказчик;

2.1.6. по системе автоматической пожарной сигнализации (АПС): точка пересечения с наружной стеной помещения Заказчика (в месте ввода в помещение) кабельной линии к пожарным извещателям, установленным в помещении. Общедомовые системы и оборудование АПС до точек разграничения обслуживает Исполнитель. Кабельные линии от точек разграничения и пожарные извещатели, установленные в помещении Заказчика, обслуживает Заказчик;

3.1. Информационно-телекоммуникационные сети, дополнительно создаваемые операторами (провайдерами) соответствующих телекоммуникационных услуг за свой счет, в состав общего имущества не входят.

Управляющая организация:

Собственник (представитель):

\_\_\_\_\_/ Трапезникова С.А./  
(подпись) (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)



Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту паркинга  
(Гагарина, д.35)

Виды работ/услуг	Периодичность	Размер платы, руб./кв.м
Уборка мест общего пользования парковки и машиномест мест	1 раз в месяц в (летний период ), 2 раза в месяц в (осенне-зимний)	2,17
Обслуживание ворот	По регламенту	2,40
Очистка въезда в гараж от наледи с обработкой противогололедными реагентами	По мере необходимости	1,98
Замена и ремонт выключателей	По мере необходимости	0,23
Ремонт светильника	По мере необходимости	1,03
Замена ламп	По мере необходимости	0,76
Обслуживание пожарного оборудования	По регламенту	4,80
Текущий ремонт мест общего пользования	По мере необходимости	2,10
Контроль коммуникаций, устранение неполадок, подтеков	Ежедневно	1,87
Аварийно-диспетчерская обслуживание	Круглосуточно	4,16
Услуги платежного агента (2%)	Ежемесячно	0,50
ТО котельной	По регламенту	3,00
<b>ИТОГО</b>		<b>25,00</b>

Управляющая организация:

Собственник (представитель):

\_\_\_\_\_/ Трапезникова С.А./  
(подпись) (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Приложение №2/1 к Договору управления  
Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (Гагарина, д.35)

Виды работ/услуг	Периодичность	Размер платы, руб./кв.м
Мытье пола 1 этажа	5 раз в неделю	0,43
Мытье 2-14 этаж	3 раза в неделю	2,12
Генеральная уборка (мытьё стекол внутри, стен, потолка и т.д.)	2 раза в год	0,76
Уборка незадымляемой лестницы и переходных балконов	1 раз в неделю	2,80
Уборка придомовой территории (очистка урн, полив растений в летний период, сдвигание снега)	По мере необходимости	2,64
Уборка детской площадки (в летний период)	5 раз в неделю	0,55
Уборка детской площадки (в зимний период)	3 раза в месяц	2,40
Обработка противоледными реагентами в зимний период	По мере необходимости	2,10
Высадка однолетников	1 раз в год	1,35
Контроль и по мере необходимости замена неисправных ламп\выключателей	Ежедневно	0,98
Осмотр и профилактика системы электроснабжения дома, устранение неполадок	Ежедневно	1,47
Контроль коммуникаций, устранение неполадок, засоров, подтеков	Ежедневно	1,87
Прочистка грязевиков, фильтров	1 раз в 3 месяца	2,16
Диспетчеризация, обслуживание лифтов,страхование и освещение лифта (по регламенту)	Постоянно	4,16
Обслуживание пожарного оборудования	По регламенту	4,10
Дератизация, дезинсекция	2 раза в год	2,11
Аварийно-диспетчерская обслуживание	Круглосуточно	4,16
Текущий ремонт мест общего пользования	По необходимости	1,02
Содержание ВДГО	По регламенту	0,98
Услуги платежного агента (2%)	Ежемесячно	0,84
ТО котельной	По регламенту	3,00
<b>ИТОГО</b>		<b>42,00</b>

Дополнительные услуги:

1. Услуги консьержа 550 руб. с квартиры
2. Вывоз снега 178 м3 (по фактическим объемам по заявке совета дома до 6 раз в сезон)

Управляющая организация:

Собственник (представитель):

\_\_\_\_\_ / Трапезникова С.А./

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

## Акт

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора между Управляющей организацией и собственниками жилых и нежилых помещений, и составлен о нижеследующем:

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником указана на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, которым утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме:

**Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение** – до первого Отключающего устройства (вентиля, крана, иной запорной арматуры) от стоякового трубопровода в помещении Собственника. Отключающее устройство (вентили, краны, иная запорная арматура) не входит в состав общего имущества многоквартирного дома и ответственность за эксплуатацию данного отключающего устройства несет непосредственно Собственник.

**Электроснабжение** – в точке подсоединения общеквартирного электрооборудования к общедомовым электрическим сетям. При этом, ответственность за состояние контактных соединений в точке разграничения несет Управляющая организация.

**Сливная канализация (водоотведение)** - до первого раструба от стоякового трубопровода в помещении Собственника.

**Отопление:**

– **при поквартирной разводке** до первого отсекающего крана;

- **при общедомовой разводке** до сварного соединения перед отопительным прибором в жилом (нежилом) помещении. При этом отопительные приборы (радиаторы) не входят в состав общего имущества.

Управляющая организация:

Собственник (представитель):

\_\_\_\_\_/ Трапезникова С.А./  
(подпись) (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МКД****1. Общие положения**

1.1. Настоящие Правила пользования помещениями и общим имуществом в МКД (далее – Правила, настоящие Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации № 25 от 21.01.2006, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 и другими нормативными правовыми актами.

1.2. Настоящие Правила обязательны для исполнения Исполнителем и всеми лицами, владеющими или пользующимися помещениями в МКД (далее по тексту также собственники помещений), а также иными лицами, их посещающими (в том числе работниками подрядных организаций, сотрудниками, осуществляющими доставку или оказывающими собственникам помещений иные услуги на территории МКД). В последнем случае собственники помещений обеспечивают недопущение нарушений настоящих Правил своими посетителями, отвечая за их действия перед Исполнителем, как за свои собственные.

1.3. Право пользования помещениями в МКД имеют лица, указанные в Гражданском кодексе Российской Федерации, Жилищном кодексе Российской Федерации, а также иных нормативно-правовых актах.

1.4. Пользование помещениями в МКД должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилых помещениях граждан, соседей, лиц, владеющих и пользующихся нежилыми помещениями, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

1.5. Оглавления разделов настоящих Правил приведены по наименованию отдельных помещений в МКД, конструктивных элементов, инженерных систем и (или) оборудования и устанавливаются правила пользования ими.

**2. Жилые и нежилые помещения, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на установленных законом основаниях и не отнесенные к общему имуществу МКД**

2.1. Пользование жилыми и нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам и юридическим лицам на установленных законом основаниях и не отнесенными к общему имуществу МКД, осуществляется с соблюдением следующих принципов:

2.1.1. жилые помещения в МКД используются для проживания в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации №25 от 21.01.2006, и настоящими Правилами;

2.1.2. допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение;

2.1.3. размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается;

2.1.4. нежилые помещения используются их собственниками и владельцами в соответствии с настоящими Правилами, их назначением и действующим законодательством;

2.1.5. назначение жилого или нежилого помещения не подлежит изменению иначе, как в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.1.6. жилые и нежилые помещения в МКД должны содержаться в чистоте и порядке, их собственники самостоятельно обеспечивают сохранность таких помещений и находящегося в них имущества;

2.1.7. самовольное переустройство или перепланировка жилых и нежилых помещений не допускается.

2.2. Собственники помещений обязаны:

2.2.1. не допускать превышения уровня шума при пользовании жилыми и нежилыми помещениями нормативно установленных величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других граждан. В ночное время с 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина, в выходные и нерабочие праздничные дни с 22 часов до 9 часов;

2.2.2. соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и правила содержания домашних животных в жилых и нежилых помещениях, контролировать, чтобы домашние животные не причиняли беспокойство иным гражданам, не представляли опасности для жизни, здоровья и имущества граждан и юридических лиц. Содержание на балконах и лоджиях животных и птиц запрещается. Запрещается разводить в жилых и нежилых помещениях животных в коммерческих целях;

2.2.3. содержать в чистоте балконы и лоджии, не допускать загромождения балконов и лоджий предметами домашнего обихода, мебелью, оборудованием и т.п.;

2.2.4. разводить цветы и другие растения только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для нижерасположенных помещений. Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии. Не допускается производить выброс мусора, чистку ковров, вывешивать белье и т.п. из окон, с балконов и лоджий; сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий;

2.2.5. соблюдать правила пожарной и электробезопасности при эксплуатации жилых и нежилых помещений, правила пользования электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных электрических приборов, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

2.2.6. в случае длительного отъезда (более 48 часов) или передачи помещения в аренду уведомить об этом Исполнителя, сообщив по телефону аварийно-диспетчерской службы или предоставив в письменном виде информацию о контактных лицах, которые будут обеспечивать доступ в помещение в отсутствие Заказчика в случаях возникновения опасности для общего имущества МКД, иных жилых и нежилых помещений, жизни, здоровья и имущества граждан и юридических лиц.

2.3. Собственникам и пользователям помещений категорически запрещается хранить в помещениях МКД взрывчатые, токсичные и иные опасные вещества и предметы.

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

2.5. Последствия недопуска Исполнителя в помещение.

2.5.1. В случае недопуска Исполнителя (включая уполномоченных Исполнителем представителей подрядных организаций) в помещение, составляется акт об отказе в допуске в помещение. Акт об отказе в допуске Исполнителя в помещение подписывается Исполнителем и собственником помещения, а в случае отказа последнего от подписания акта - Исполнителем и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Исполнителя для осмотра помещения, причины отказа собственника помещения в допуске Исполнителя в помещение (если Исполнителю сообщено о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии), препятствующих Исполнителю в проведении проверки.

2.5.2. В случае недопуска Исполнителя в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутреннего оборудования помещений, выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков, ответственность за состояние находящегося в помещении собственника общего имущества возлагается на последнего.

2.6. Порядок производства строительных (ремонтных, отделочных, сантехнических, электротехнических и др.) работ в помещениях, в том числе работ по перепланировке и переустройству.

2.6.1. Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт помещения, и включает в себя в т.ч.:

- любые изменения в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, перенос нагревательных приборов;
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

2.6.2. Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения, и включает в себя в т.ч.:

- перенос и разборку перегородок, перенос и устройство оконных и дверных проёмов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

2.6.3. При планировании строительных работ или выполнении проектных работ должны быть учтены следующие ограничения, в частности, не допускается:

- производство ремонтных работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций МКД, нарушению работы инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных систем и оборудования;
- изменение функционального назначения жилых комнат, кухонь и санузлов (не допускается размещение кухни или санузла над жилой комнатой или наоборот);
- выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан, в т.ч. применение оборудования и инструмента, вызывающего превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- сносить, ослаблять, уменьшать сечения несущих элементов конструкций здания, устраивать проемы и пробивать в них ниши, отверстия и борозды (за исключением борозд глубиной до 20 мм и длиной до 1 500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям);
- пробивать борозды в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре;
- нарушать гидроизоляционные и теплоизоляционные покрытия;
- прокладывать электрические, водопроводные и канализационные сети без освидетельствования работ, подлежащих закрытию, представителями Исполнителя с оформлением соответствующих актов;
- отводить конденсат от внутренних и наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на фасад здания. Помимо указанных в настоящем подпункте ограничений собственники помещений должны соблюдать требования, предусмотренные разделами 5, 6, 7, 8 настоящих Правил.

2.6.4. Работы по перепланировке, переустройству, реконструкции помещений подлежат обязательному предварительному согласованию, в том числе собственник помещения обязан:

- разработать проектную документацию на планируемые виды работ в специализированной организации, имеющей специальные разрешения на данные виды деятельности (допуски от СРО);
- согласовать проектные решения с Исполнителем;
- согласовать проектную документацию с районным управлением государственной противопожарной службы (Государственным пожарным надзором), с санитарно-эпидемиологическим надзором, иными контрольными органами (если это применимо с учетом видов работ, планируемых к выполнению);
- согласовать проектную документацию с Администрацией города Ханты-Мансийка;
- предоставить Исполнителю копию согласованной проектной документации, утвержденной специализированными организациями и Администрацией.

2.6.5. До начала производства строительных работ (включая переустройство и перепланировку) собственнику помещений необходимо:

- предоставить Исполнителю график проведения ремонтных работ с указанием в т.ч. времени проведения шумных работ;
- предоставить Исполнителю копии специальных разрешений (допусков) привлекаемых подрядных организаций на работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;
- предоставить Исполнителю заявление собственника о назначении лица, уполномоченного представлять его интересы при производстве ремонтных работ в помещении, а также список лиц, допущенных к производству работ. Отдельно определить лиц (с указанием контактных телефонов), ответственных при производстве работ за соблюдение техники безопасности и охраны труда, пожарной безопасности, электробезопасности, санитарных норм;
- заключить с Исполнителем договор на осуществление технического надзора при выполнении строительных работ, с обязательным оформлением актов освидетельствования скрытых работ и ответственных конструкций между собственником помещения, подрядной организацией и Исполнителем (если это применимо к видам работ, планируемых к выполнению в Помещении);
- оборудовать и оснастить помещение Заказчика следующим: средствами первичного пожаротушения (огнетушителями) согласно требованиям пожарной безопасности; санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов); емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 50 литров); медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи.

2.6.6. Собственник помещения вправе осуществлять ремонтные работы в рабочие дни с 7.00 до 20.00, в выходные и нерабочие праздничные дни с 9.00 до 20.00, с перерывом шумовых работ - с 13.00 до 15.00. График проведения шумовых работ согласовывается с Исполнителем до начала проведения ремонтных работ.

2.6.7. В ходе выполнения ремонтных работ собственник помещения обязан:

- обеспечить беспрепятственный доступ в помещение представителей Исполнителя (включая уполномоченных специалистов подрядных организаций) с целью проверки хода и результатов производимых в помещении работ, для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкций здания, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной системы, для обеспечения выполнения иных требований, а в случае аварийной ситуации - для ликвидации причин возникновения аварии;
- не допускать повреждения отделки стен, полов, потолков, ограждающих конструкций из стекла, металла, композитных и других материалов, иного общего имущества в МКД.

2.6.8. Заблаговременно (не позднее, чем за 2 рабочих дня) приглашать представителя Исполнителя для проведения освидетельствования работ, подлежащих закрытию, а также для участия в испытаниях общедомовых инженерных систем после вмешательства в них при производстве строительных работ с составлением следующих актов:

- акты освидетельствования скрытых работ по всем видам работ, подлежащих закрытию;
- акты гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения (для работ в системе водоснабжения);
- акт гидравлических испытаний (пролива) хозяйственно-бытовой канализации помещения (для работ в системе канализации);
- акты гидравлических испытаний трубопроводов и отопительных приборов системы отопления (для работ в системе отопления);
- акты гидравлических испытаний трубопроводов системы обогрева полов (для работ по устройству обогрева полов);

Испытания, предусмотренные настоящим пунктом, а также промывки систем, отдельные виды пуско-наладочных работ после вмешательства в общедомовые системы организуются и оплачиваются Заказчиком.

2.6.9. После окончания ремонтных работ Заказчик предоставляет Исполнителю исполнительную документацию на выполненные работы, в том числе:

- титульный лист проекта с указанием адреса помещения и наименования проекта переустройства инженерных систем и/или перепланировки квартиры;
- пояснительная записка к проекту;
- чертежи формата А3 планов с привязкой по месту с отметкой подрядной организации о соответствии выполненных работ проектным решениям;
- чертежи формата А3 (А4) фрагментов и выносов узлов, соединений, принципиальные схемы систем с отметкой подрядной организации о соответствии выполненных работ проектным;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты гидравлических испытаний (при необходимости);
- акты испытаний и измерений электрооборудования (при необходимости);
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы (при необходимости);
- информационное письмо с точным указанием названия, адреса и телефона фирмы - производителя работ и гарантийным сроком на произведенные работы;
- копии специальных разрешений (допусков) привлекаемых подрядных организаций на работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (если не предоставлялись ранее);
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование и системы на русском языке (в отношении оборудования, установленного на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД). Исполнительная документация передается Исполнителю в сброшюрованном виде, в двух экземплярах, один из которых после проверки правильности и достоверности ее составления, заверенный подписью Исполнителя, возвращается собственнику помещения, второй, заверенный подписью собственника, - остается у Исполнителя.

2.7. После окончания работ по перепланировке или переустройству собственник помещения обязан:

2.7.1. предъявить результат выполненных работ Государственному пожарному надзору и получить справку (заключение), подтверждающую соответствие выполненных работ требованиям пожарной безопасности;

2.7.2. предъявить результат выполненных работ Исполнителю на предмет оценки соответствия выполненных в помещении работ установленным требованиям;

2.7.3. в установленном порядке оформить акт ввода помещения в эксплуатацию;

2.7.4. обратиться в проектно-инвентаризационное бюро для внесения изменений в технический паспорт помещения по факту проведенной перепланировки или переустройства;

2.7.5. произвести внесение изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество;

2.7.6. представить Исполнителю копию акта о вводе помещения в эксплуатацию, а также копию свидетельства о государственной регистрации права.

### 3. Места общего пользования МКД

3.1. Места общего пользования МКД используются для обеспечения собственников и пользователей помещений теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены.

3.2. К местам общего пользования относятся: лестницы, тамбуры, вестибюли, лифтовые холлы, коридоры, переходные лоджии.

3.3. Собственники и пользователи помещений обязаны бережно относиться к местам общего пользования и расположенному в них инженерному оборудованию, коммуникациям, не допускать их порчи или загрязнения, соблюдать чистоту и порядок.

3.4. В местах общего пользования запрещается:

3.4.1. снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

3.4.2. устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей в отступление от проекта из жилых и нежилых помещений в общие коридоры и вестибюли, если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации граждан из соседних помещений;

3.4.3. производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, системы дымоудаления, системы оповещения о пожаре и управления эвакуацией, системы пожаротушения). Уменьшение зоны действия автоматических пожарных извещателей в результате перепланировки или переустройства допускается только при дополнительной защите индивидуальными пожарными извещателями объемов помещений, исключенных из зоны действия указанных выше автоматических установок;

3.4.4. менять замки на входных дверях в местах общего пользования, технологических помещений и ниш, технических чердаков, устанавливать дополнительные двери, решетки (в том числе не препятствующие свободной эвакуации людей и не ухудшающие условия эвакуации из соседних квартир), возводить стены и иные преграды без согласования с Исполнителем;

3.4.5. остеклять балконы и лоджии, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

3.4.6. размещать бытовые вещи, мебель, оборудование, инвентарь, горючие материалы, другие предметы, складировать бытовой и строительный мусор; 3.4.7. загромождать двери, люки, выходы на незадымляемые лестничные клетки, входы на технические этажи, в машинные отделения и другие технологические помещения, выходы на кровлю, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;

3.4.8. открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления;

3.4.9. без оснований для этого нажимать кнопки систем автоматической противопожарной защиты (ручные извещатели), что может привести к срабатыванию системы пожаротушения и (или) необоснованному вызову пожарного расчета;

3.4.10. курить и употреблять алкогольные, токсические и наркотические вещества;

3.4.11. развешивать на дверях, стенах и других не предназначенных для этого поверхностях объявления, газеты, рисунки и прочее, а также делать надписи, наносить графические изображения и т.д.

3.5. Порядок производства погрузо-разгрузочных работ.

3.5.1. Проведение погрузочно-разгрузочных работ осуществляется силами и за счет средств собственников помещений с 9.00 до 20.00 часов.

3.5.2. Обязанности собственника помещения при проведении погрузочно-разгрузочных работ: а) подать устную заявку в диспетчерскую службу не позднее, чем за сутки до начала планируемых работ с указанием:

- адреса помещения собственника;
- ФИО и телефона заявителя;
- планируемой даты и времени проведения работ;
- видов перемещаемого груза (сыпучие, несыпучие, листовой, длинномерный материал, металлоконструкции, оборудование и т.д.);
- габаритов, веса отдельной упаковки или единицы груза, общего веса.

б) перемещение крупногабаритных грузов, не помещающихся в грузовой лифт, производится вручную по незадымляемой лестнице. При перемещениях длинномерных и крупногабаритных грузов принять меры, не допускающие повреждения отделки и ограждающих конструкций на путях производства работ;

в) сыпучие грузы, упакованные в штучную тару изготовителя, должны быть дополнительно упакованы (обернуты) в полиэтиленовые пакеты или пленку во избежание их рассыпания из поврежденной тары; мусор должен быть упакован в мешки или иной упаковочный материал;

г) обеспечить уборку мест общего пользования после завершения работ, приводя территорию на путях перемещения грузов в состояние, предшествующее началу проведения работ;

д) пользование лифтом при вертикальном перемещении грузов допускается с учетом ограничений по грузоподъемности и габаритов лифта.

3.5.3. Собственник помещения обеспечивает сопровождение погрузо-разгрузочных работ на всем пути от дверей своего помещения до выхода за пределы придомовой территории, не допуская причинения вреда общему имуществу МКД, находящемуся в зоне производства работ.

3.5.4. Вывоз строительного мусора производится каждым собственником в индивидуальном порядке. При этом собственник помещения обязан обеспечить уборку территории в зоне погрузки мусора в транспортное средство перевозчика после окончания погрузочных работ.

#### **4. Технологические помещения, крыша**

4.1. К технологическим помещениям МКД относятся: помещения для разводки технических коммуникаций, для ввода электрокабеля, венткамеры, индивидуальный тепловой пункт (ИТП), водомерные узлы, насосные станции, кладовые уборочного инвентаря, электрощитовые, машинные помещения лифтов, технические помещения, помещения пожарного поста, помещения для Управляющей организации.

4.2. Использование технологических помещений производится Исполнителем исключительно в тех целях, для которых они предназначены, в том числе для размещения служб Исполнителя и подрядных организаций, необходимых для эффективного управления, содержания и текущего ремонта общего имущества МКД.

4.3. Использование технологических помещений собственниками и пользователями жилых и нежилых помещений не допускается. Собственникам помещений запрещается взламывать запоры, вскрывать двери и проникать в технологические помещения, организовывать в них производственные участки, мастерские, осуществлять хранение продукции, оборудования, мебели и других предметов.

4.4. Находиться на крыше МКД лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации или ремонту общего имущества, запрещается.

#### **5. Фасады МКД**

5.1. Все вновь устраиваемые, как и уже существующие элементы фасадов должны соответствовать единому цветовому и архитектурному решению фасадов, его композиции, конструктивной системе МКД, симметрии, ритму, объемно-пространственному решению, предусмотренных проектными решениями.

5.2. Под элементами фасадов подразумеваются, в частности: оконные, дверные, арочные проемы, остекление лоджий, балконов, оконного и дверного заполнения, витрины, козырьки, маркизы, навесы, эркеры, крыльца, ступени, наружные лестницы, приямки, облицовочные элементы и архитектурные украшения, рольставни, решетки, защитные экраны, таблички, информационные знаки и указатели, вывески, мемориальные доски, дополнительно устанавливаемое оборудование (видеокамеры наружного наблюдения, таксофоны, почтовые ящики, часы, рекламные и световые конструкции и т.д.).

5.3. Любые изменения фасадов, связанные с заменой, ремонтом или устройством отдельных его деталей или элементов, подлежат согласованию с Администрацией г.Ханты-Мансийска. Решение об изменении, демонтаже существующих или установке новых элементов фасада утверждается общим собранием собственников помещений в МКД. После выполнения работ на фасадах в паспорт фасадов МКД вносятся соответствующие изменения за счет их инициатора.

5.4. Размещение внешних блоков кондиционеров, установок приточной вентиляции на фасаде МКД допускается только при наличии решения общего собрания собственников. Перечисленные устройства размещаются в специально предусмотренных для этого нишах, расположенных на переходных балконах.

5.5. При устройстве или замене элементов фасадов запрещается:

- изменение глубины откосов, архитектурных профилей проемов, закладка проемов при сохранении архитектурных контуров, устройство ложных окон, разделение проемов на части;
- изменение расположения окон и дверей в проеме по отношению к плоскости фасада, устройство витрин и входов, выступающих за плоскость фасада;
- произвольное изменение цветового решения, рисунка и толщины переплетов и других элементов устройства и оборудования окон и витрин, не соответствующее общему архитектурному решению фасада;
- некачественное решение швов между оконными, дверными коробками и проемами, ухудшающее внешний вид фасада;
- произвольное изменение прозрачности, окраска и покрытие декоративными пленками поверхностей остекления, замена остекления стеклблоками, некачественное устройство остекления, ведущее к запотеванию поверхности и образованию конденсата;
- фрагментарная окраска или облицовка отдельных участков фасада;
- окраска поверхностей, облицованных камнем;
- повреждение поверхностей и отделки;
- изменение характеристик элементов устройства и оборудования, установленных проектной документацией.

#### **6. Трубопроводные инженерные системы**

6.1. Собственники и пользователи помещений несут ответственность за сохранность и работоспособность трубопроводов, запорных устройств и иной арматуры, оборудования, сантехнических приборов, установленных в трубопроводных общедомовых системах (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение), расположенных внутри помещения в границах своей зоны эксплуатационной ответственности.

6.2. Демонтаж и замена индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, приборов учета тепловой энергии, запорной арматуры, обогревательных элементов и другого оборудования, установленного на трубопроводных системах допускается исключительно по предварительному письменному согласованию с Исполнителем.

6.3. Любое переустройство трубопроводных систем в помещениях допускается исключительно с соблюдением требований п. 2.6 настоящих Правил.

6.4. Собственники помещений обязаны оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок, не допускать поломок установленных в помещении санитарных приборов и арматуры, систематически контролировать состояние трубопроводов и немедленно сообщать Исполнителю обо всех неисправностях трубопроводных систем.

6.5. Собственники и пользователи помещений в МКД извещаются и предупреждаются, что:

6.5.1. система отопления МКД сбалансирована и отрегулирована до предусмотренного проектом состояния, соответственно, любое вмешательство в систему отопления влечет за собой разбалансировку системы, требующую дополнительных работ по ее регулировке до предусмотренных проектом параметров, в том числе с участием специализированных организаций, а также ресурсоснабжающей и (или) теплосетевой организаций;

6.5.2. отдельные вмешательства в систему отопления требуют последующих испытаний системы на прочность и плотность;

6.5.3. отдельные вмешательства в систему отопления требуют последующей промывки системы;

6.5.4. в случае отсутствия согласования Исполнителя на вмешательство собственника помещения в систему отопления все расходы Исполнителя по проведению компенсирующих мероприятий (испытаний, наладки, регулировки, балансировки и т.д.) подлежат возмещению данным собственником;

6.5.5. несанкционированное вмешательство собственников и пользователей в систему отопления может иметь последствием утрату гарантийных обязательств застройщика, подрядчиков, осуществивших капитальный или текущий ремонт, на данную систему в целом.

6.6. Собственникам и пользователям помещений запрещается:

6.6.1. производить слив теплоносителя из системы отопления;

6.6.2. самовольно демонтировать обогревающие элементы (радиаторы отопления), полотенцесушители и другое оборудование, предусмотренное проектной документацией;

6.6.3. самовольно увеличивать поверхности нагрева или количество отопительных приборов, устанавливать дополнительные полотенцесушители свыше количества, предусмотренного проектной документацией;

6.6.4. производить подключение системы теплых полов к системе отопления или горячего водоснабжения, использовать системы для дополнительного не предусмотренного проектом обогрева помещений;

6.6.5. самовольно устанавливать регулируемую и запорную арматуру в системе отопления, а также на стояковых трубопроводах систем горячего и холодного водоснабжения;

6.6.6. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования системы отопления и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

6.6.7. зашивать стояки систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения несъемной конструкцией (коробом или иной конструкцией, в том числе монолитной);

6.6.8. уменьшать сечение стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения;

6.6.9. выносить сети и приборы центрального отопления на лоджии или балконы;

6.6.10. сбрасывать в системы водоотведения МКД песок, наполнитель для кошачьего туалета, строительный мусор (в т.ч. остатки цемента, гипса, асбеста, мела и т.п.), тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты и другие вещества, которые могут засорять трубопроводы, колодцы, решетки или отлагаться на стенках трубопроводов, колодцев и других сооружений систем канализации, оказывать разрушающее воздействие на материал трубопроводов, оборудования и других сооружений систем канализации, образовывать в канализационных сетях и сооружениях пожаровзрывоопасные и токсичные газопаровоздушные смеси;

6.6.11. пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.

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

#### **7. Системы электроснабжения, противопожарной защиты.**

7.1. Собственники и пользователи помещений в МКД несут ответственность за сохранность и работоспособность оборудования и сетей электроснабжения, противопожарной защиты, расположенных внутри помещения в границах своей зоны эксплуатационной ответственности.

7.2. Требования к эксплуатации электрических плит.

7.2.1. Собственники и пользователи помещений в МКД осуществляют самостоятельную эксплуатацию электроплит, а также внутриквартирных линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит.

7.2.2. Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штепсельного соединения с заземляющим контактом.

7.2.3. Техническое обслуживание электроплит должно осуществляться собственником помещения один раз в год, при этом проводятся:

- измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;
- измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штепсельной вилкой);
- проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;
- осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

7.3. Собственникам помещений запрещается:

7.3.1. переносить квартирные электрощитки, производить замену электросчетчиков, вводного кабеля в помещение без предварительного согласования с Исполнителем и электроснабжающей организацией (а при необходимости – с теплосетевой организацией);

7.3.2. изменять схему электроснабжения;

7.3.3. заменять и увеличивать количество автоматических выключателей в электрощите в подъезде;

7.3.4. нарушать целостность пломб на индивидуальных приборах учета электрической энергии;

7.3.5. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

7.3.6. устанавливать дополнительные электронагревательные приборы в ванных комнатах (теплые полы, бойлеры и пр.) без согласования с Исполнителем;

7.3.7. отключать, заменять, демонтировать устройства оповещения о пожаре (пожарные извещатели), установленные в помещениях МКД;

7.3.8. несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

7.4. В случае нарушения собственниками и пользователями помещений установленных запретов, Исполнитель вправе приостановить предоставление электрической энергии в помещение без предварительного уведомления собственника помещения (п. 115 Правил предоставления коммунальных услуг).

7.5. Собственник помещения обязан обеспечить сохранность пломб на узлах отключения, устанавливаемых Исполнителем в случаях приостановления предоставления коммунальных услуг.

#### **8. Система вентиляции**

8.1. Жилые помещения снабжены приточно-вытяжной вентиляцией с естественным побуждением. Поступление наружного воздуха в помещения осуществляется через окна, а также обеспечивается устройствами «микропроветривания» в оконных рамах. Удаление воздуха из жилых помещений производится через унифицированные вентблоки для кухонь, ванных комнат и санузлов.

8.2. В подземной автостоянке (паркинге) предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Вентиляционные установки оборудованы системами автоматического регулирования.



8.3. Устройство вентиляционных систем во встроенных нежилых помещениях осуществляется их собственниками по отдельным проектам, выполненным с учетом требований п. 2.6 и 2.7 настоящих Правил. Обслуживание вентиляционных систем во встроенных нежилых помещениях осуществляется их собственниками или специализированными организациями в соответствии с рекомендациями проектных и подрядных компаний.

8.4. Собственникам помещений в МКД запрещается уменьшать сечения вентиляционных каналов, уменьшать или демонтировать вентиляционные решетки, устраивать в них отверстия или прокладывать коммуникации (трубопроводы, кабели и пр.), а так же заклеивать вытяжные вентиляционные решетки, закрывать их предметами домашнего обихода, либо иным не предусмотренным проектом способом, устанавливать вытяжные электрические вентиляторы в квартирной вытяжной решетке.

### 9. Лифты

9.1. Собственники и пользователи помещений в МКД обязаны соблюдать правила пользования лифтом, вывешенные в кабине лифта, в том числе: 9.1.1. перед тем, как войти в лифт, необходимо убедиться, что кабина лифта находится на одном уровне с этажными открытыми дверьми лифта;

9.1.2. кнопкой "СТОП" следует пользоваться в исключительных случаях для экстренной остановки;

9.1.3. для перевозки ребёнка в коляске необходимо перед входом в кабину взять ребёнка на руки и войти с ним в кабину, после чего везти за собой пустую коляску. При выходе из кабины следует вначале вывезти пустую коляску, а затем выйти самому с ребёнком на руках;

9.1.4. при поездке взрослых с детьми дошкольного возраста первыми в кабину должны входить взрослые, а затем дети. При выходе первыми должны выходить дети;

9.1.5. крупногабаритные грузы допускается перевозить только с разрешения обслуживающего персонала Исполнителя и только в пределах грузоподъёмности кабины лифта;

9.1.6. при остановке кабины между этажами запрещается пытаться самостоятельно выйти из неё – это опасно. Следует нажать кнопку "ВЫЗОВ", сообщить о случившемся диспетчерской службе Исполнителя и выполнять поступившие указания;

9.1.7. грузы в кабине лифта грузоподъёмностью 1 000 кг следует распределять по всей площади кабины.

9.2. При пользовании лифтами категорически запрещается:

9.2.1. перегружать кабину лифта;

9.2.2. ввозить в кабину или вывозить из неё коляску с находящимся в ней ребёнком;

9.2.3. пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых;

9.2.4. курить в кабине, перевозить легко воспламеняющиеся вещества и жидкости в открытой таре;

9.2.5. открывать ручную дверь кабины и шахты;

9.2.6. осуществлять перевозку любых грузов в пассажирских лифтах грузоподъёмностью 400 кг;

9.2.7. осуществлять перевозку сыпучих материалов, строительного мусора в лифтах без герметичной упаковки, исключающей попадание мусора или сыпучих материалов в шахту лифта и на оборудование находящееся в кабине и шахте лифта;

9.2.8. осуществлять перевозку крупногабаритных или длиннолистовых грузов, громоздкой мебели, габариты или вес которых превышают допустимые параметры лифтов.

### 10. Земельный участок и элементы благоустройства

10.1. Собственники и пользователи помещений в МКД обязаны:

10.1.1. бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, использовать земельный участок, на котором расположен МКД, без ущерба для других граждан;

10.1.2. осуществлять въезд на придомовую территорию на автотранспорте не допуская повреждения бордюров, газонов, малых архитектурных форм, иного имущества МКД, обеспечивая безопасность граждан;

10.1.3. не производить ремонт, техническое обслуживание, помывку транспортных средств на подземной автостоянке

10.1.4. хранить транспортное средство в подземной автостоянке или на специально оборудованной автостоянке за пределами придомовой территории.

10.2. Выгул домашних животных осуществляется за пределами придомовой территории.

10.3. Владельцы домашних животных (либо лица, осуществляющие их выгул) обязаны соблюдать меры по недопущению загрязнения мест общего пользования и придомовой территории экскрементами домашних животных, а в случае возникновения загрязнения незамедлительно произвести уборку мест общего пользования и придомовой территории.

10.4. Владельцы собак (либо лица, осуществляющие их выгул) обязаны их выводить (проводить) от дверей помещений и до выхода за пределы придомовой территории только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород (имеющих высоту в холке менее 40 см) без намордников.

10.5. Собственникам и пользователям помещений в МКД запрещается:

10.5.1. сброс или складирование (в т. ч. временное) металлического лома, бытового, крупногабаритного, строительного и иного мусора на придомовой территории где-либо, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников и контейнеров; выливание на придомовую территорию жидких бытовых отходов, выбрасывание пищевых и других отходов;

10.5.2. складирование любых материалов на озелененных территориях;

10.5.3. парковка транспортных средств на внутридомовой территории;

10.5.4. выгул домашних животных на территории МКД.

### 11. Действия собственников помещений в аварийных ситуациях

11.1. В случае аварии инженерных сетей (прорыв стояков или внутренней разводки горячего, холодного водоснабжения, системы центрального отопления, канализации, а так же неисправности в системе электроснабжения) необходимо немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу Исполнителя.

11.2. До прибытия персонала Исполнителя собственнику следует предпринять следующие действия:

11.2.1. При протечке (прорыве) системы горячего или холодного водоснабжения:

- перекрыть первый запорный кран на отводе от стояка горячего или холодного водоснабжения;

- принять оперативные меры по сбору и удалению воды с пола помещения, не допуская протечек воды в нижерасположенные помещения.

11.2.2. При обнаружении протекания воды в помещении извне:

- применить все возможные средства для нераспространения возникшей протечки в нижерасположенные помещения (под местами протеканий поставить имеющиеся емкости, укрыть личное имущество непромокаемым материалом, принять оперативные меры по сбору и удалению воды с пола помещения);

- принять возможные меры к установлению источника образовавшейся протечки.

11.2.3. При засоре канализационной системы помещения:

- немедленно прекратить подачу воды и пользование сантехническим оборудованием (раковина, унитаз), присоединенного к засорившемуся участку;

- по мере возможности попытаться прочистить засорившийся участок вантузом или бытовым гибким сантехническим тросом.

11.2.4. При отключении или иной аварии электросети в помещении собственника:

- установить, повреждение произошло в электросети помещения собственника, либо авария в общедомовых сетях;

