

г. Коломна

[REDACTED] 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилье-XXI» в лице директора Гордова Ильи Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны, и гражданин [REDACTED] Российской Федерации

[REDACTED], собственник жилого помещения – квартиры № [REDACTED], общей площадью [REDACTED] кв.м., расположенной по адресу: дом № 20 по улице Сапожковых в городе Коломна Московской области, именуемый в дальнейшем «Владелец», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Владельцев помещений в многоквартирном доме.

1.2. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Владельцу помещения, проживающего в многоквартирном доме.

### Термины, используемые в настоящем Договоре:

**Владелец** – Собственник жилого помещения находящегося в многоквартирном жилом доме.

**Состав общего имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающего более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (при наличии акта межевания).

**Управление многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

**Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории.

**Плата за содержание и ремонт помещения** – обязательный платеж, взимаемый с Владельца помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

**Доля участия** – доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах.

На общих собраниях Собственников квартир, каждый Владелец имеет право одного голоса при голосовании.

**Переустройство помещений** - проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях строительных работ, в том числе и реконструктивного характера, для их перепланировки или переоборудования в целях изменения эксплуатационных свойств помещений при сохранении общих технико-экономических показателей в пределах габаритов объекта переустройства.

**Перепланировка помещений** - устройство проемов в межкомнатных перегородках и несущих стенах (при объединении помещений по горизонтали), устройство проемов в перекрытиях (при объединении помещений по вертикали), устройство внутренних лестниц, заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах, устройство перегородок и несущих стен, замена (установка дополнительного) инженерного оборудования, изменение конструкции полов (с увеличением нагрузки).

**Переоборудование помещений** - замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования,

устройство туалетов, ванных комнат и кухонь, перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы), установка бытовых электроплит, замена и/или установка дополнительного инженерного оборудования, увеличивающая энерго-, водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (исключая устройство полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления).

**Реконструктивные работы** - изменение формы, ликвидация, устройство оконных и наружных дверных проемов, ликвидация, изменение формы балконов, лоджий, тамбуров, козырьков, остекление лоджий и балконов, замена столярных элементов фасада, установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.), изменение материалов и пластики внешних конструкций, объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями.

## 2. Предмет договора

**2.1.** Управляющий в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению недвижимым имуществом в общем имуществе многоквартирного жилого дома, находящегося в собственности Владельца квартиры (а также членам семьи собственника), надлежащему содержанию и текущему ремонту, техническому обслуживанию в общем имуществе дома (помещения общего пользования и общедомовое электро-инженерное оборудование), содержанию и благоустройству придомовой территории, а также предоставлению коммунальных и эксплуатационных, комплекс услуг по учету и регистрации граждан Российской Федерации, далее «Обслуживание», в соответствии с указанным в п.3.1. настоящего Договора перечнем работ и услуг.

**2.2.** Управляющий осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Владельца и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

**2.3.** Состав общего имущества многоквартирного дома определяется статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и Приложением № 2.

## 3. Права и обязанности сторон

### 3.1. Управляющий обязуется:

**3.1.1.** Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах Владельца и в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, 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 юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**3.1.3.** Представлять интересы Владельца по предмету настоящего Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм собственности.

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

**3.1.5.** Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения и периодичность оказания работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 1 и Приложением № 3 к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3.1.6.** Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления согласно Постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

**3.1.7.** Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного жилого дома.

**3.1.8.** Обеспечивать техническое обслуживание и поддержание в исправном состоянии общих инженерных систем водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, теплоснабжения до ввода в квартиру Владельца.

**3.1.9.** Осуществлять техническое обслуживание слаботочной сети (антенна, домофон) до ввода в квартиру, если такое оборудование установлено и включено в состав общего имущества МКД.

**3.1.10.** Информировать Владельца об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, а также доводить до их сведения иную информацию, по содержанию многоквартирного дома, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах жилых домов и на сайте Управляющего, размещенного в сети Интернет.

**3.1.11.** Обеспечивать доставку Владельцу платежных документов не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.12. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах жилых домов и на сайте Управляющего, размещенного в сети Интернет.

3.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний прибора. В акте отражаются: сведения о типе установленных приборов учета, дата и место их установки (введение в эксплуатацию), дата опломбирования приборов учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку приборов учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

3.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Владельца, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без письменного разрешения Владельца помещения или наличия иного законного основания.

3.1.15. Представлять интересы Владельца и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.16. Не позднее, чем за 1-ни сутки предупреждать Владельца квартиры о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций в доме.

3.1.17. Соблюдать требования Федерального закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

3.1.18. Организовывать и проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно приборов учета, в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае несоответствия данных, предоставленных Владельцем, проводить перерасчет размера оплаты предоставляемых услуг на основании фактических показаний приборов учета.

### **3.2. Владелец квартиры обязуется:**

3.2.1. Использовать жилое помещение в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также выполнять предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования и условия настоящего Договора и приложений к нему.

3.2.2. В целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (размещать) вещи в местах общего пользования. В случае нарушения данного правила Управляющий вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Владельца квартиры, в том числе и путем их выноса с территории жилого дома и утилизации.

3.2.3. При проведении ремонтно-отделочных работ в квартире соблюдать Регламент о проведении ремонтно-отделочных работ в квартирах жилого дома (Приложение № 5 к настоящему договору).

3.2.4. Не парковать автомашины на придомовой территории в неустановленных местах, в том числе на проездах и перед главным входом в многоквартирный жилой дом. Площадка перед главным входом многоквартирного жилого дома предназначена только для посадки-высадки пассажиров и разворота транспортного средства.

3.2.5. Своевременно в установленные сроки и в порядке, определенном Договором, оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги. Возмещать Управляющему расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющим платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющим порядком и условиями Договора.

3.2.6. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном жилом доме сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Владельца при его отсутствии в городе Коломна более 24 часов при возникновении аварий инженерных систем в квартирах. В случае невыполнения Владельцем квартиры данного обязательства, Управляющий вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие квартир Владельца в установленном порядке при участии правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если Управляющий полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

3.2.7. Своевременно предоставлять Управляющему сведения о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Владельцем и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот, для предоставления сведений в Управление Социальной защиты населения. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.2.8. Допускать в квартиру сотрудников Управляющего, в заранее согласованное с Владельцем время, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного жилого дома, для осмотра инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, приборов учета и контроля, а также проведения профилактических работ на инженерных сетях. В случае аварии инженерных систем в квартире Владельца обеспечить незамедлительный доступ сотрудников Управляющего в квартиры в любое время суток самостоятельно либо через своих представителей.

3.2.9. Соблюдать Правила содержания животных (Приложение № 4 к настоящему Договору).

3.2.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающие технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую запорную арматуру без согласования с Управляющим. А также не

исключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющим.

**3.2.11.** Своевременно сообщать Управляющему о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Владельцу услуг в рамках настоящего Договора.

**3.2.12.** Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющим.

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

**3.2.14.** При планировании и проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ по перепланировке и переустройству принадлежащего Владельцу помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативно-правовыми актами РФ, а также настоящим Договором и приложениями к нему.

**3.2.15.** В случае возникновения необходимости проведения Управляющим не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Владельца, либо в связи с нарушением Владельцем пунктов настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Владельца.

**3.2.16.** Соблюдать следующие требования:

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 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;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- информировать Управляющего о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

**3.2.17.** Не устанавливать фильтры на холодное и горячее водоснабжение вне пределов квартиры.

**3.2.18.** Соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества многоквартирного жилого дома, в том числе:

- а) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- б) бережно относиться к занимаемому жилому помещению, к его санитарно - техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать все меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них представителю Управляющего, либо в соответствующую аварийную службу;
- в) бережно относиться к общему имуществу многоквартирного жилого дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- г) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома;
- д) не допускать выбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- е) соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими и другими приборами;
- ж) не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- з) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре и счетчикам учета услуг;
- и) не производить переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений без предварительно полученного письменного разрешения Управляющего и органов местного самоуправления;
- к) не производить работы по переустройству и ремонту системы отопления и санитарно-технического оборудования без предварительного согласования с Управляющим. Проект переустройства и ремонта системы отопления и санитарно-технического оборудования согласовывается с Управляющим;
- и) не создавать повышенного шума и не производить ремонтно-строительные работы с повышенным шумом в жилых помещениях и местах общего пользования многоквартирного жилого дома в будние дни и по субботам: с 19 00 часов до 9 00 часов, в воскресенье круглосуточно и с 13 00 часов до 15 00 часов ежедневно.
- к) не курить в подъезде многоквартирного дома в соответствии с Федеральным законом от 23.02.2013 г. № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».

**3.2.19.** Организовывать допуск Управляющего в помещение для проведения проверки правильности учета потребления ресурсов согласно приборов учета, в соответствии с действующим законодательством.

**3.2.20.** Обеспечивать свободный подъезд к контейнерным площадкам, размещенным на специально отведенной придомовой территории, не загромождая автотранспортом площадки для контейнеро-мусоросборников.

**3.2.21.** Соблюдать условия балансовой принадлежности имущества квартиры и общего имущества многоквартирного жилого дома закрепленного в Приложении № 6.

**3.2.22.** Предоставить Управляющему копию Свидетельства о государственной регистрации права на помещение, находящееся в собственности Владельца.

**3.2.23.** При заключении договора об отчуждении квартиры Владелец обязан предупредить нового Владельца о наличии у него договора на управление и обслуживание с Управляющим и о том, что при покупке квартиры новый Владелец становится правопреемником по указанному договору. А так же о том, что новый Владелец обязан предоставить Управляющему свидетельство о праве собственности.

**3.2.24.** Владелец квартиры при отчуждении квартиры обязан проинформировать Управляющего об этом с предоставлением копии договора купли-продажи.

**3.2.25.** Организовывать допуск Управляющего в помещение для проведения проверки правильности учета потребления ресурсов согласно приборов учета, в соответствии с действующим законодательством.

### **3.3. Управляющий вправе:**

**3.3.1.** Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Владельца.

**3.3.2.** Ограничить или приостановить предоставление услуг по Договору в случае просрочки Владельцем оплаты оказанных услуг более двух месяцев на основании Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

**3.3.3.** Проверять соблюдение Владельцем требований, установленных настоящим Договором.

**3.3.4.** Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющего.

**3.3.5.** Взыскивать с Владельца в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора и в соответствии с законодательством РФ.

**3.3.6.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

**3.3.7.** Осуществлять контроль за своевременным внесением Владельцем помещений оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также установленных обязательных платежей и взносов.

**3.3.9.** Рассматривать предложения, заявления и жалобы Владельца квартиры в многоквартирном жилом доме и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

### **3.4. Владелец имеет право:**

**3.4.1.** Пользоваться занимаемым жилым помещением в соответствии с его назначением.

**3.4.2.** Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

**3.4.3.** Получать коммунальные услуги в объеме, не ниже установленного на территории нахождения многоквартирного дома норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

**3.4.4.** Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ применительно к настоящему Договору.

**3.4.5.** Требовать от Управляющего ежегодного предоставления отчета о выполнении условий настоящего Договора.

## **4. Правила проведения ремонтно-отделочных работ**

**4.1.** Все виды ремонтно-отделочных работ в квартире проводятся в соответствии с Регламентами, настоящего Договора.

**4.2.** Ремонтно-отделочные работы в квартирах могут производиться Владельцами квартир после подписания договора купли-продажи и сдачи его в регистрирующий орган, а также после подписания настоящего Договора и получения ключей от квартиры и предоставления проектной документации на работы в квартире.

**4.3.** Владелец квартиры должен проверять наличие специального разрешения (Лицензии) у работников, нанимаемых ими для проведения ремонтно-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию, согласно действующему законодательству РФ.

**4.4.** Владелец квартиры перед началом ремонтно-отделочных работ в квартире устанавливает сантехнику (унитаз и раковину) с предъявлением подключений Управляющему.

**4.5.** Доставка в квартиры материалов и инструментов осуществляется Владельцами квартир в упакованном виде.

**4.6.** Доставка в квартиру взрывоопасных материалов осуществляется с разрешения Управляющего.

**4.7.** Складирование строительных материалов осуществляется в квартире Владельца.

**4.8.** Проживание работников в квартире в период проведения ремонтно-отделочных работ запрещено.

**4.9.** Владелец квартиры берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба лично и/или его частям и/или имуществу Владельцев квартир и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные

работы, составленной Управляющим. При этом Владелец возмещает причиненный ущерб в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования Управляющего.

**4.10.** Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством (ЖК РФ). Согласно указанным нормативным актам, Владелец квартиры обязан до начала производства вышеуказанных работ получить разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ, оформленное на основании распоряжения Администрации города, или узаконить ранее выполненное переустройство квартиры, если ранее оформление переустройства квартиры не производилось.

При изменении действующего законодательства РФ, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Владелец квартиры обязуется соблюдать все требования нового законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/ переоборудования помещений по причине изменения в законодательстве и/или незнания данного законодательства.

**4.11.** Не допускается переустройство помещений, при котором:

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в т.ч. затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания;

- предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;

- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение;

- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;

- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартиры, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах, устройство штроб в плитах перекрытий под размещение электропроводки.

**4.12.** Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий (трещины, отслаивание отделочных слоев от бетонных конструкций в соседних квартирах), а также повреждения внутренних конструкций и электрических сетей, открытие проемов, полов, потолков производится методом вырезания бетона, производится надзор Управляющим бесплатно.

**4.13.** Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

**4.14.** Запрещается подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.

**4.15.** Запрещается изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющим. Категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

**4.16.** Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены Управляющему, о чем составляется соответствующий Акт в течение трех календарных дней с момента окончания работ. При подписании указанного Акта Владелец квартиры одновременно передает Управляющему полный комплект документации о проделанных работах.

**4.17.** При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Владелец квартиры компенсирует потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющего.

**4.18.** Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у Управляющего наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается. Так же необходимо представить Управляющему копию договора и лицензию подрядной организации.

**4.19.** При доставке в квартиру громоздких предметов, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту помещений общего пользования от возможных повреждений. В случае повреждения помещений общего пользования все восстановительные работы проводятся за счет Владельца квартиры.

**4.20.** При уборке строительного мусора запрещается использование контейнерных площадок и канализации, а также выкидывать мусор из окон. Запрещается сливать растворы, шпатлевку и краски в канализацию. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора. В случае нарушения данного правила, Владелец квартиры компенсирует все расходы по восстановлению инженерных систем, либо фасада здания в полном объеме.

4.21. Складирование строительного мусора в квартире не разрешается. В случае нарушения данного правила, Владелец квартиры уплачивает Управляющему компенсацию в размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора.

4.22. Строительный мусор вывозится за счет Владельца квартиры, самостоятельно.

4.23. Запрещается установка на фасадах здания наружных жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, во избежание повреждения фасадного материала и теплоизоляции. При проведении подобных работ необходимо обратиться к Управляющему для получения согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения Владельцем квартиры данного правила, Управляющий вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Владельца квартиры.

4.24. Запрещается сливать горячую воду из систем отопления, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению.

## 5. Порядок расчетов

5.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, пропорциональной занимаемому Владельцем помещению согласно статьям 249, 289 ГК РФ и статьям 37, 39 ЖК РФ.

5.2. Цена настоящего Договора включает в себя:

- плату за содержание и проведение текущих ремонтных работ и услуг по управлению многоквартирным жилым домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, транспортировку, прием и размещение твердых бытовых отходов (ТБО), картона;

- плату за обслуживание домофона.

5.3. Плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение (отопление), выставляется отдельной строкой в платежном документе на основании фактического потребления индивидуальных приборов учета, а при их неисправности, отсутствии или окончания срока поверки – по нормативам потребления. Расчет затрат производится на основании заключенных Управляющей организацией договоров на предоставление коммунальных услуг по установленным органом тарифам.

5.4. Плата за коммунальные услуги предоставленные на общедомовые нужды начисляются в соответствии с нормативами установленными органами Федеральной власти, субъектами федерации и органами местного самоуправления.

5.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества и за коммунальные услуги должна поступить на расчетный счет Управляющей организации до конца расчетного периода.

5.6. Расчетный период для оплаты за жилищно-коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц.

5.6. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

Перерасчет платы по услуге «Плата за содержание жилого помещения» не производится.

5.7. В выставленном Управляющей организацией едином платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание жилого помещения, дополнительные услуги, сумма перерасчета, сумма начисленных пеней, задолженности Владельца по оплате за предыдущие периоды.

Единый платежный документ соответствует требованиям Постановления Правительства Московской области № 679/30 от 20 сентября 2016 года «Об утверждении формы Единого платежного документа для внесения платы за жилое помещение и предоставление коммунальных и иных услуг и Методических рекомендаций по ее заполнению»

5.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Владелец обязан уплатить по требованию Управляющей организации пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 (одной сто тридцатой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.9. Управляющий вправе в одностороннем порядке корректировать стоимость обслуживания по настоящему Договору в соответствии с изменениями городских тарифов на содержание и ремонт и на коммунальные услуги, либо при предоставлении обоснованного экономического расчета повышения тарифа. При этом изменение тарифов не будет являться изменением условий настоящего договора.

5.10. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по настоящему Договору осуществляется в соответствии со ст.319 Гражданского кодекса РФ.

5.11. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год, в одностороннем порядке корректировать стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества с предоставлением экономического обоснования повышения тарифа Владельцам не превышая допустимых индексов, установленных органами исполнительной власти, а так же корректировать стоимость дополнительных услуг в случае изменения цен по договорам с поставщиками. При этом изменение тарифов не будет являться изменением условий настоящего Договора.

## 6. Ответственность сторон

6.1. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительно причиненного ущерба.

6.2. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющего, возлагается на Управляющего.

6.3. В случае нарушения Владельцем квартиры, членами его семьи, а также их работниками или гостями правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовой территории, самовольного переоборудования либо перепланировки квартиры, нарушения правил эксплуатации жилых помещений, инженерного оборудования, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб, Владелец квартиры возмещает такой ущерб в полном объеме в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющего.

6.5. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Владельца квартиры, членов его семьи, их работников или гостей, возлагается на Владельца квартиры.

6.6. При нарушении Владельцем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющим и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате неисполнения обязательств Владельцем по настоящему Договору.

6.7. В случае если Владелец своевременно не уведомил Управляющего о смене Владельца и не представил подтверждающий документы, то обязательство по Договору сохраняются за Владельцем, с которым заключен Договор, до дня предоставления выше перечисленных сведений.

6.8. Владелец несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.9. Владелец несет ответственность перед Управляющим за действия членов семей и лиц, временно проживающих в жилом помещении и нарушающих правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества многоквартирного дома.

6.10. Все заявления, претензии и жалобы Владельца квартиры к Управляющему должны быть предъявлены последнему в письменной форме. Срок рассмотрения Управляющим заявлений, претензии и жалоб устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.11. В случае несоблюдения Владельцем квартиры предусмотренных гл.3 настоящего договора правил проведения ремонтно-отделочных работ Управляющий вправе препятствовать допуску рабочих на территорию и в помещения жилого дома в целях поддержания нормальных условий проживания жильцов и предупреждения ущерба жилому дому, его инженерному оборудованию.

6.13. В случае уклонения Владельца квартиры от оплаты обслуживания по настоящему договору (более 2-х месяцев подряд) Управляющий вправе, предварительно известив Владельца квартиры, приостановить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с гл. XI Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, иным разумным образом ограничить его права, не нарушая действующего законодательства Российской Федерации.

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

## 7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет. Срок действия Договора с «26» сентября 2014 года до «25» сентября 2019 года.

7.2. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором. Письменное заявление Владельца о прекращении настоящего Договора должно быть одобрено Общим собранием всех собственников многоквартирного жилого дома.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Владельца в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления, Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;



- принятия общим собранием собственников всех помещений в Многоквартирном доме 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;

**б) по инициативе Управляющей организации:**

- о чём Владелец помещения должен быть предупреждён 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;

- Владельцы помещений в Многоквартирном доме на общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Владельцы помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.3.2. По соглашению сторон.

7.3.3. В судебном порядке.

7.3.4. В случае смерти Владельца со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.3.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.3.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

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

7.5. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Владельца должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Владельцем.

7.7. Расторжение настоящего Договора не является основанием для Владельца в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.8. В случае переплаты Владельцем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Владельца о сумме переплаты. Получить от Владельца распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.9. При смене Управляющей организации по решению общего собрания собственников многоквартирного дома настоящий Договор прекращает свое действие с момента такого решения. В случае если Управляющая организация вынужденно продолжает обслуживать дом после прекращения настоящего Договора, Владелец обязан производить оплату обслуживания Управляющей организации в полном размере до его фактического окончания.

7.10. В связи с прекращением Договора в любом порядке, Стороны обязуются окончательно исполнить свои договорные обязательства и урегулировать все взаиморасчеты.

## 8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, техногенные и природные катастрофы, изменение действующего законодательства РФ и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действует 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.

8.3. 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.

## 9. Заключительные условия

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним между сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При недостижении согласия стороны решают спор в суде по месту нахождения объекта недвижимости или по месту нахождения Управляющего.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**Приложения:**

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
2. Состав общего имущества Владельцев помещений в многоквартирном доме;
3. План работ ООО «Жилье-XXI» на 2017 г. по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
4. Правила содержания животных;
5. Регламент о проведении ремонтно-отделочных работ в квартирах жилого комплекса;
6. Разграничение балансовой принадлежности имущества относящегося к жилому помещению и общего имущества многоквартирного дома.

**10. Реквизиты и подписи сторон**

ООО «Жилье-XXI»: Адрес: 140400, МО, г. Коломна, ул. Полянская, д. 17, пом. 109, ИНН 5022091530, КПП 502201001, ОГРН 1085022002977, р/с 40702810540200003209 в Сбербанк России (ПАО) г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Директор



*Сергеев И.Ю.*

Владелец:

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Дата рождения: \_\_\_\_\_ г.р.

Реквизиты документа удостоверяющего личность: паспорт \_\_\_\_\_

выдан \_\_\_\_\_

года

код подразделения \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Владелец

*А.В.Ус*