

**Проект Договора МКД
для общего собрания проводимого
в форме-очно-заочного голосования
в многоквартирном доме № 2 по ул. 1-ый Туровский переулок**

ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ № 2ПР/___/УК/20

Московская область, Ленинский район
д. Горки.

«14» октября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Май-Комфорт», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице генерального директора Чупшевой Натальи Викторовны, действующей на основании Устава, и

Гражданин(ка) РФ _____,

Дата рождения: _____ паспорт: _____ № _____, выдан _____

дата выдачи: _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный (ая) по

адресу: _____ который(-ая) на основании _____

_____ будет являться собственником (будущим собственником) Квартиры (помещения) № _____, общей площадью _____ кв.м. (далее – **Помещение**), расположенного в многоквартирном доме по адресу: **Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Горки, ул. 1-ый Туровский переулок, д. 2**, (далее – **Многokвартирный дом**), именуемый (-ая) в дальнейшем до государственной регистрации права собственности на Помещение «**Пользователь**», а после - «**Собственник**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключен на основании Протокола общего собрания собственников № _____ от _____ 2020г. на управление многоквартирным домом, расположенного по адресу: **Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, дер. Горки, ул. 1-ый Туровский переулок д.2**. Управляющая организация обязуется по заданию Пользователя (Собственника) в течение срока действия настоящего Договора за плату выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренные в Приложении №2 к Договору, предоставлять Пользователю (Собственнику) Помещения в Многоквартирном доме Коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей Управления Многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. Управляющая компания в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и согласованного перечня работ Приложение №2, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Пользователям (Собственникам) помещений в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность;

2.1.2. Оказание своими силами, либо путем привлечения третьих лиц услуг, предусмотренных в Приложении №2 к Договору, либо иных услуг, определенных (утвержденных) решением общего собрания Собственников;

2.1.3. Оплата Пользователем (Собственником) за услуги Управляющей компании приведена в Приложении № 2 и включает в себя услуги по содержанию общего имущества и обслуживанию мест общего пользования многоквартирного дома, в котором расположена квартира, включают в себя эксплуатацию механического, электрического, водопроводного, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в данном доме за пределами и внутри индивидуальных квартир и обслуживающего более одного помещения, а также эксплуатацию и содержание помещений в данном доме, не являющихся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, благоустройство и озеленение территории;

2.1.4. Осуществление самостоятельно выбора обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними соответствующих договоров;

2.1.5. Представление интересов Пользователя (Собственника) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;

2.1.6. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Пользователю (Собственнику) коммунальных услуг, сроков периодичности и качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту, дополнительных услуг, указанных в Приложении №2 к Договору, либо иных услуг, определенных (утвержденных) решением общего собрания собственников;

2.1.7. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

2.1.8. Осуществление своими силами без привлечения третьих лиц начисления, сбора, при наличии оснований перерасчета платежей Пользователю (Собственнику) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту, коммунальные услуги, дополнительные услуги и перечисление указанных платежей организациям, выполняющим такие работы и/или услуги, поставляющим коммунальные ресурсы в многоквартирный дом;

2.1.9. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств

обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав и интересов Пользователя (Собственника) как потребителя жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.1.10. Установление фактов причинения вреда имуществу Пользователя (Собственника) в Многоквартирном доме и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов;

2.1.11. Подготовка и предоставление Пользователю (Собственнику) предложений по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, дополнительных работ и услуг по обеспечению сохранности общего имущества, расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Пользователю (Собственнику) относительно необходимости проведения капитального ремонта (в части работ, не входящих в региональную программу капитального ремонта), перечня и сроков проведения таких работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение;

2.1.12. Расчет размеров платежей для каждого Пользователя (Собственника);

2.1.13. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом (в т.ч. на системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. Прием и рассмотрение в течение 30 (тридцати) календарных дней обращений, жалоб Собственников и Пользователей на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и/или обслуживающих организаций, с которыми Управляющей компанией заключены договоры, иных обращений граждан, если иной срок их рассмотрения не предусмотрен действующим законодательством РФ;

2.1.15. Выдача Пользователю (Собственнику) справок и иных документов в пределах своих полномочий в течение 30 (тридцати) дней с момента получения запроса от них, выдача Пользователю (Собственнику) копии финансово-лицевого счета в течение 3 (трех) рабочих дней;

2.1.16. Ведение статистической и иной информации и документации по многоквартирному дому и лицам, пользующимся помещениями в них;

2.1.17. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, копий документов, подтверждающих право Пользователя (Собственника) на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях;

2.1.18. Подготовка и предоставление Собственнику предложений по вопросам капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.19. В установленном законодательством порядке предоставление третьим лицам за плату в пользование или аренду помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, предоставление в пользование частей общего имущества в многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома, размещения в объектах, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, или размещение на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц;

2.1.20. В установленном законодательством РФ порядке заключение договоров с третьими лицами на сдачу в аренду или пользование помещений, относящихся к общему имуществу, предоставление в пользование частей общего имущества, в т.ч. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома, размещение в них или на них имущества или оборудования третьих лиц, проведение в них работ и т.д., с последующим направлением полученных денежных средств на цели, работы или услуги, установленные общим собранием Собственников, с последующим указанием в ежегодном отчете об их расходовании;

2.1.21. Совершение других действий, направленных на управление многоквартирным домом, оказание иных услуг и выполнение иных работ, в случае принятия общим собранием Собственников решения об их выполнении (оказании/проведении) и установлении размера платы за них для каждого Пользователя (Собственника);

2.1.22. Оказание прочих услуг и работ Пользователю (Собственнику), при наличии технической возможности их оказания, на основании заявки Пользователя (Собственника), либо отдельных договоров с ним;

2.2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту указан в Приложении №2 к Договору. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту может быть изменен по решению общего собрания Собственников Помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей компании. Перечень работ и услуг, предусмотренный Приложением №2 к Договору, устанавливается исходя из требований Пользователя (Собственника) и требований законодательства к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту определяется в соответствии с законодательством РФ постановлениями Правительства РФ, СаНПиН, СНиП, нормативными актами федеральных органов исполнительной власти, а в их отсутствие нормативными актами субъекта РФ, действующими на дату их оказания (выполнения).

2.3. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется Управление, предусмотрен в Приложении №5 к Договору.

2.4. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая компания:

2.4.1. Услуги, предоставляемые Потребителю (Собственнику) в жилом Помещении: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение;

2.4.2. Услуги, предоставленные на общедомовые нужды: холодное водоснабжение, электроснабжение;

2.5. Качество предоставляемых по настоящему Договору Коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, указанными в Приложении №7 к Договору.

2.6. Перечень дополнительных услуг, помимо предусмотренных Приложением №2 к Договору, сроки их оказания, могут быть установлены решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

2.7. Управляющая компания, обслуживая инфраструктуру ЖК «Май», оказывает собственникам помещений в МКД услуги, состав, перечень и периодичность которых согласован Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору управления.

2.8. Содержание территории с элементами озеленения, благоустройства и ремонт объектов инфраструктуры подразумевает комплекс работ по поддержанию в надлежащем состоянии объектов инфраструктуры для их нормального функционирования и пригодном для полноценного использования собственниками помещений в МКД.

2.9. В случае принятия общим собранием Собственников в установленном законодательством РФ порядке решения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, предусмотренного Приложением №2 к Договору, и/или установления дополнительных услуг, помимо указанных в Приложении №2 к Договору, Управляющая компания начинает или прекращает их предоставление своими силами или с привлечением третьих лиц не позднее 30 (тридцати) дней с даты принятия общим собранием Собственников соответствующего решения. В предусмотренном настоящим пунктом случае подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

3. Права и обязанности Сторон:

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Исполнять обязанности в пределах своих полномочий, по Управлению Многоквартирным домом, выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, дополнительные услуги, указанные в Приложении №2 к Договору, или иные услуги, установленные общим собранием Собственников.

3.1.2. Исполнять обязанности, выполнять работы по обслуживанию территории, инфраструктуры жилого комплекса, указанные в Приложении №2 к Договору, или иные услуги, установленные общим собранием Собственников.

3.1.3. Обеспечивать предоставление Коммунальных услуг Пользователю (Собственнику), качество которых должно соответствовать требованиям законодательства РФ при условии ввода в пределах утвержденных границ эксплуатационной ответственности.

3.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением условий заключенных с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями договоров, в том числе по объему, качеству работ и услуг, срокам их оказания, с правом подписания актов выполнения работ и оказания услуг, актов об отсутствии поставки коммунальных ресурсов или их недопоставки, поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества, с последующим перерасчетом размера платы за коммунальные ресурсы в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ и договорами с ними.

3.1.5. Выполнять своими силами или обеспечить выполнение третьими лицами иных услуг и работ, перечень, сроки оказания (выполнения) и стоимость которых установлена решением общего собрания Собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

3.1.6. Своими силами без привлечения третьих лиц производить начисление, сбор и при наличии оснований перерасчет обязательных платежей Пользователям и Собственникам Помещений в многоквартирном доме и перечисление полученных денежных средств обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям, выполняющим работы и оказывающим услуги по заключенным Управляющей компанией договорам.

3.1.7. Оформлять и предоставлять Пользователю (Собственнику) платежные документы на оплату не позднее **третьего числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, для перечисления ими обязательных платежей на расчетный счет Управляющей компании при условии своевременного предоставления указанными лицами сведений о своем праве на Помещение и месте жительства/месте нахождения организаций.

3.1.8. Организовать прием и рассматривать предложения, заявления и жалобы Пользователя (Собственника) на качество оказываемых ему услуг по настоящему Договору и качество выполняемых работ, оказываемых услуг обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в сроки, утвержденные нормативно-правовыми актами для каждой группы обращений, вести учет таких обращений и жалоб, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.9. В сроки, установленные законодательством РФ, принять проектную, техническую, исполнительную документацию на многоквартирный дом (в т.ч. на внутримодовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, вентиляции и другие объекты общего имущества), инструкцию, вести, хранить и вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Принимать от Пользователя (Собственника) копии правоустанавливающих документов на помещения, копии документов, подтверждающих право на помещения, а также документов, являющихся основанием для вселения и проживания граждан в помещениях многоквартирного дома, организовать хранение указанных копий документов.

3.1.11. Информировать Пользователя (Собственника) помещения посредством размещения объявлений на стендах в подъездах многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении одной или нескольких коммунальных услуг, за исключением установленных законодательством РФ случаев ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления.

3.1.12. В случае невыполнения работ или неоказания услуг по содержанию и текущему ремонту, указанных в Приложении №2 к Договору, иных услуг, определенных решением общего собрания Собственников, уведомить

Пользователя (Собственника) о причинах нарушения путем размещения объявлений на стендах в подъездах многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить Пользователю (Собственнику) информацию о сроках их выполнения (оказания) путем размещения объявлений на стендах в подъездах многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании, а при невыполнении работ и/или неоказании услуг, предусмотренных Договором, произвести перерасчет платы за не выполненные работы/не оказанные услуги за текущий месяц в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.13. Обеспечить выдачу по требованию Пользователя (Собственника) копий финансовых лицевого счетов и иных предусмотренных действующим законодательством документов в сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета Коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учета.

3.1.15. При необходимости направлять Пользователю (Собственнику) помещения предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (в части работ, не входящих в региональную программу капитального ремонта) с подтверждением необходимости этих работ с точки зрения безопасности эксплуатации многоквартирного дома, о проведении дополнительных работ или оказании услуг, не предусмотренных Договором, сроков их проведения, с расчетами их стоимости и затрат для каждого Пользователя (Собственника) для принятия Собственниками на общем собрании решения об их выполнении.

3.1.16. На основании заявки заинтересованного лица направлять своего сотрудника для осмотра и составления соответствующего комиссионного акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, помещению или имуществу проживающих в нем лиц.

3.1.17. После ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета ежемесячно снимать их показания, вести учет их показаний, после ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета принимать от Пользователя (Собственника) показания, в т.ч. способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (личный кабинет, путем отрывного листка ЕПД и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги, проводить проверки достоверности сведений о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с законодательством РФ.

3.1.18. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за 10 (десять) рабочих дней, при условии получения в указанный срок информации от ресурсоснабжающей организации, известить об этом Пользователя (Собственника) путём размещения соответствующей информации в местах общего пользования многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании.

3.1.19. Информировать Пользователя (Собственника) об изменении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения или Коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до введения новых тарифов или цен, а также информировать Пользователя (Собственника) об изменении реквизитов Управляющей компании не позднее 30 (тридцать) дней с момента их изменения путем размещения информации в платежных документах и/или в местах общего пользования многоквартирного дома, на сайте Управляющей компании.

3.1.20. Обеспечить Пользователя (Собственника) информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений с указанной информацией в местах общего пользования Многоквартирного дома, на информационных стендах и на сайте Управляющей компании.

3.1.21. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующего за истекшим календарным годом. Отчет об исполнении настоящего Договора размещается Управляющей компанией в соответствии с требованиями законодательства РФ о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

3.1.22. Осуществлять обработку персональных данных Пользователя (Собственника) в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.1.23. Открыть персональный лицевой счет для каждого Собственника помещения в МКД. Лицевой счет служит для идентификации помещения, сведений о нем и его собственнике, организации учета начислений, организации приема и учета платежей по этому помещению. Лицевой счет открывается датой регистрации права собственности (или датой подписания актов приема-передачи помещения, в т.ч. односторонних, от компании застройщика). Закрытие лицевого счета производится в соответствии с изменениями собственности на помещение в МКД. Собственник помещения обязан оплачивать весь период владения помещением вне зависимости от фактического пользования помещением.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для исполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2. Взыскивать задолженность с Пользователя (Собственника) по оплате обязательных платежей, а также установленную законом неустойку (пени).

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях Помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. Информировать компетентные органы о длительном проживании в Помещениях лиц, не вселенных Пользователями (Собственниками) в Помещения в установленном законодательством РФ порядке. Проводить доначисление Пользователю (Собственнику) обязательных платежей с учетом фактического проживания указанных лиц (в случае отсутствия в таком Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета).

3.2.5. В установленном законом порядке определять третьих лиц и заключать с ними договоры о предоставлении в пользование или аренду помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, предоставлении в пользование части общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов

многоквартирного дома, о размещении в объектах, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, или на их имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц на основании решения общего собрания Собственников помещений о наделении Управляющей компании полномочиями на заключение соответствующих договоров.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников, либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на цели, определенные решением Собственников.

3.2.6. Представлять интересы Пользователя (Собственника) Помещения, связанные с Управлением Многоквартирным домом.

3.2.7. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Пользователем (Собственником), в порядке и размерах, определенных решением общего собрания Собственников.

3.2.8. Выполнять работы и оказывать услуги в отношении общего имущества, не предусмотренные перечнем (Приложение №2 к Договору), если необходимость их проведения, вызвана угрозой жизни и здоровья лиц, проживающих в Помещениях, устранением последствий аварий или угрозой причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном

доме. Выполнение таких работ оплачивается за счет средств, поступивших на расчетный счет Управляющей компании от Пользователя (Собственника) Помещений в многоквартирном доме по оплате обязательных платежей.

3.2.9. Требовать допуск уполномоченных работников инженерной службы Управляющей компании в согласованное с Пользователем (Собственником) время в его Помещение с целью создания комфортных условий проживания Пользователя (Собственника), обеспечения надлежащей эксплуатации и бесперебойного функционирования инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги в многоквартирном доме, относящихся к общему имуществу и находящихся (проходящих) в помещениях, для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту таких инженерных систем. О днях необходимого предоставления доступа в Помещение для выполнения предусмотренных настоящим пунктом работ и услуг Управляющая компания информирует Пользователя (Собственника) путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании.

3.2.10. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до полной ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента полного погашения Пользователем (Собственником) задолженности.

3.3. Пользователь (Собственник) обязуется:

3.3.1. Исполнять обязательства, предусмотренные законодательством РФ, решениями общего собрания Собственников и настоящего Договора.

3.3.2. В установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить Плату за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, установленные решением общего собрания Собственников, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать принадлежащие Помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не осуществлять парковку автотранспорта на зеленых насаждениях придомовой территории. В случае причинения вреда объектам благоустройства и зеленым насаждениям причинивший вред Пользователь (Собственник) обязан за свой счет восстановить их или возместить документально подтвержденные понесенные Управляющей компанией расходы на их восстановление в течение 5 дней с момента получения требования об их возмещении;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Пользователю (Собственнику) имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае изменения нагрузки на электрическую сеть Помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставлять в Управляющую компанию согласованный с электроснабжающей организацией проект.

3.3.9. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электрощитах, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей компании в аварийно-диспетчерскую службу о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества.

3.3.12. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Пользователя (Собственника) на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. Допускать в Помещение должностных лиц Управляющей компании, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета.

3.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в согласованное сторонами время в Управляющую компанию.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с Пользователем (Собственником) граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.16. В случае проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения в течение 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные плана технической инвентаризации на помещение, передать в Управляющую компанию копию плана БТИ на Помещение;

3.3.17. С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета ежемесячно до 24 (двадцать четвертого) числа каждого месяца подавать показания приборов учета в Управляющую компанию.

3.3.18. В случае неподачи показаний индивидуальных приборов учета Управляющей компании в вышеуказанный срок, начисление Управляющей компанией платежей и оплата Пользователем (Собственником) за коммунальные услуги производится в соответствии с п. 5.9., 5.10. Договора. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления жилого дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей компании самостоятельно.

3.3.19. При наличии в Помещении индивидуальных приборов учета нести ответственность за их сохранность и целостность, целостность пломб на них, сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3 (трех) суток, о дате и характере неисправности или повреждения индивидуального прибора учета или повреждения пломбы на нем.

3.3.20. Самостоятельно оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и проверке индивидуальных приборов учета, независимо от пользования услугами холодного и горячего водоснабжения.

3.3.21. Проверка индивидуальных приборов учета осуществляется Пользователем (Собственником) за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается.

3.3.22. В течение трех рабочих дней с момента заключения договора найма (аренды) или изменения реквизитов Пользователь (Собственник), или количества проживающих в Помещении граждан, либо изменения сведений о праве на Помещение, обязан предоставлять Управляющей компании нижеуказанные сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность оплаты Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере пропорциональном общей площади Помещения, а также за обязанность оплаты за коммунальные и прочие услуги возложена Пользователем (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 с предоставлением копии договора найма/аренды, дополнительных соглашений к ним;

- об изменении своих паспортных данных (реквизитов) и/или адреса для переписки и уведомлений, указанных в Договоре, с предоставлением копии паспорта;

- об изменении количества граждан, проживающих в Помещении, включая временно проживающих (более 5 дней), с предоставлением копий паспортов указанных лиц;

- о возникновении или изменении, прекращении права на Помещение с предоставлением копий правоустанавливающих документов.

3.3.23. Производить установку наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.) в установленном законодательством РФ порядке.

3.3.24. Допускать в указанных в п. 3.2.9. Договора случаях, работников Управляющей компании для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, расположенного в Помещениях. В случае нарушения Пользователем (Собственником) предусмотренных настоящим пунктом обязательств (не согласования с Управляющей компанией времени допуска в Помещение или отказа в допуске) при возникновении аварийных ситуаций, Управляющая компания ответственности не несет, а причиненный такой аварией ущерб подлежит возмещению лицом, не допустившим или не согласовывающим время доступа представителей Управляющей компании в свое Помещение.

3.3.25. Для своевременного учета Собственник помещения обязан предоставить в Управляющую Компанию документ, подтверждающий право собственности на помещение в течение 10 (десяти) календарных дней от даты его получения. При отчуждении права собственности на помещение в МКД Собственник обязан сообщить в Управляющую Компанию не позднее 10 дней от даты отчуждения о таком факте и погасить всю задолженность по оплате работ и услуг по своему личному счету.

3.4. Пользователь (Собственник) вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему Помещением.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий;

3.4.3. Требовать от Управляющей компании в установленном порядке перерасчета платы за содержание жилого/нежилого помещения в связи с несоответствием услуг и работ по содержанию и текущему ремонту перечню, составу и периодичности;

3.4.4. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по Договору путем:

3.4.4.1. Получения от Управляющей компании информации о действиях по управлению многоквартирным домом или мероприятиях по содержанию и текущему ремонту общего имущества в порядке, определенном стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Правительством РФ;

3.4.4.2. Участия в согласованное с Управляющей компанией время в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей компанией;

3.4.4.3. Присутствия в согласованное с Управляющей компанией время при оказании услуг и/или выполнении работ по настоящему Договору;

3.4.4.4. Привлечения за свой счет для контроля за качеством оказания услуг и/или выполнения работ Управляющей компанией по настоящему Договору специализированных экспертных организаций;

3.4.4.5. Ознакомления с предоставленным в соответствии с законодательством и настоящим Договором отчетом Управляющей компании об исполнении настоящего Договора.

3.4.5. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

3.5. Пользователь (Собственник) не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу МКД, а также иного общего имущества МКД, нарушать колористический паспорт многоквартирного дома. Проводить переоборудование и/или перепланировку без разрешения управляющей компании и органа местного самоуправления.

3.5.2. Изменять нагрузку на электрическую сеть квартиры в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности без проекта, согласованного с управляющей компанией и электроснабжающей организацией;

3.5.3. Устанавливать, подключать и использовать газовые котлы большей мощности не предусмотренную проектом газоснабжения, а также менять регулировочную и запорную арматуру на системах газоснабжения;

3.5.4. Запрещено сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Убытки Управляющей компании, вызванные нарушением условий данного пункта Договора, возмещает Пользователь (Собственник), допустивший такое нарушение, в размере фактических документально подтвержденных затрат Управляющей компании, понесенных ей для устранения, причиненного Общему имуществу ущерба.

3.5.5. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг (в т.ч. совершать действия, связанные с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования и их демонтажем), самостоятельно осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, их обслуживание и ремонт;

3.5.6. Подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.7. Производить отделочные и ремонтные работы, сопряженные с шумом, совершать иные действия, нарушающие тишину и покой граждан, в периоды времени, в которые не допускается нарушение тишины и покоя граждан: с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни, с 13.00 до 15.00 часов ежедневно;

3.5.8. Применять при производстве отделочных и ремонтных работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

3.5.9. Проводить отделочные и ремонтные работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям, загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования в многоквартирном доме.

3.5.10. Выполнять работы:

- по переустройству системы дымоудаления и газовых котлов;
- предусматривающие ликвидацию, либо уменьшение сечения каналов естественно-приточной вентиляции;
- предусматривающие увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;
- по переносу радиаторов в застекленные лоджии, балконы;
- по устройству проемов, вырубке ниш, пробивке отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;
- по устройству штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, горизонтальных штроб для разводки трубопроводов.

4. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг:

4.1. В целях предоставления потребителям коммунальных услуг холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, Управляющая Компания заключает договоры ресурсоснабжения с соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Потребитель коммунальных услуг вправе заключить прямые договора ресурсоснабжения в соответствии с действующим законодательством, если решение данного вопроса принято на общем собрании собственников.

4.2. В период отсутствия договора ресурсоснабжения о приобретении Управляющей Компанией у ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса для предоставления коммунальных услуг, указанных в Договоре, соответствующие коммунальные услуги потребителям предоставляются ресурсоснабжающей организацией на условиях, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3 Условия предоставления собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.4 По требованию потребителей Управляющая Компания обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.5 Все помещения МКД должны быть оборудованы индивидуальными приборами учета (ИПУ) соответствующего коммунального ресурса. Запрещается любое самовольное, не согласованное с Управляющей Компанией подключение других помещений к сетям коммунальных ресурсов, подключение и переключение ИПУ, его замена, снятие пломб, повреждения и воздействия с целью нарушения достоверности учета коммунальных ресурсов. Нарушения схемы распределения, количества и учета коммунальных ресурсов без разработки проекта, и

согласования его с Управляющей компанией, а также нарушения, приводящие к искажению достоверности учета коммунальных ресурсов влекут штрафные санкции в соответствии с действующим законодательством РФ и могут повлечь приостановку предоставления коммунальных услуг до устранения нарушений.

4.6. Собственник помещения в МКД обязан сохранять установленные Управляющей Компанией при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды, контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

4.7. Собственник помещения в МКД обязан допускать представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. Также Собственник помещения в МКД обязан допускать представителя Управляющей Компании в помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

4.8 В соответствии с постановлением Правительства РФ № 410 от 14.05.2013 г. Собственник помещения в МКД, оборудованного газопотребляющим оборудованием обязан заключить договор со специализированной организацией на обслуживание такого оборудования и предоставить в Управляющую Компанию такой договор,

4.9 документы, подтверждающие право выполнения таких работ по обслуживанию газопотребляющего оборудования такой организацией, дважды в год (по окончании отопительного сезона и перед его началом) акты проверки и пригодности газопотребляющего оборудования к эксплуатации. Все перечисленные документы предоставляются в виде оригиналов и копий (для сличения), копии остаются в Управляющей Компании. Эксплуатация газопотребляющего оборудования без организации его обслуживания и такого учета не допускается.

4.10 В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

4.11 Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

5.Размер и порядок оплаты по Договору

5.1. Обязательные платежи включают в себя:

5.1.1. Плату за содержание жилого помещения, включающую плату за услуги и работы по Управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем. Плата за содержание жилого помещения включает также плату за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2. плату за иные услуги (помимо указанных в Приложении №2 к Договору дополнительных услуг), определенные решением общего собрания Собственников;

5.1.3. плату за Коммунальные услуги;

5.1.4. взнос на Капитальный ремонт, устанавливаемый в соответствии с законодательством РФ;

5.1.5. в случае принятия общим собранием Собственников в многоквартирном доме решения о проведении иных работ или оказании иных услуг, установления сроков их проведения и размера платы за них для каждого Пользователя (Собственника).

5.2. В случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения об изменении перечня и/или стоимости дополнительных услуг, определенных решением общего собрания Собственников, применяется утвержденный таким решением перечень и/или стоимость дополнительных услуг.

5.3. Оплата за услуги и работы по Управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в нем, иных платежей, установленных общим собранием Собственником за 1 кв.м. общей площади Помещения, а также производится Пользователем (Собственником) – пропорционально Доле в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме (если плата за дополнительные услуги установлена за одно Помещение, их оплата производится исходя из количества Помещений Пользователя (Собственника)).

5.4. Оплата за услуги и работы по Управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД по Договору производится путем внесения Пользователем (Собственником) Платы за содержание жилого помещения Управляющей компании. Оплата всех услуг и работ, предусмотренных Договором, производится Пользователем (Собственником), путем внесения Обязательных платежей. Наниматели вносят Управляющей компании плату за содержание жилого помещения, Коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ.

5.5. Размер платы Пользователя (Собственника) за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в установленном законодательством РФ порядке.

5.6. Плата за Коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема их потребления, определенного на

основании показаний индивидуальных приборов учета, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления коммунальных ресурсов. До ввода в эксплуатацию или при отсутствии приборов учета коммунальных ресурсов размер платы за Коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке, и количества лиц, проживающих в Помещении Пользователя (Собственника).

5.7. После ввода в эксплуатацию приборов учета в случае выхода из строя или утраты, истечения срока эксплуатации, определяемого периодом до очередной поверки индивидуального прибора учета, а также в случае не предоставления в Управляющую компанию показаний индивидуального прибора учета или отказа в допуске представителей Управляющей компании к прибору учета, расположенному в Помещении, объемы потребления Коммунальных ресурсов для расчета размера платы за Коммунальные услуги исчисляются как среднеемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднеемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за период не менее 1 года, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев.

5.8. По истечении 3 месяцев, за которые плата за коммунальную услугу (услуги) была рассчитана в соответствии с Договором, плата за Коммунальную услугу (услуги) рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ, исходя из нормативов потребления соответствующих Коммунальных услуг.

5.9 Каждый Пользователь (Собственник) ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, вносит предусмотренные разделом 4 настоящего Договора платежи Управляющей компании.

6. Ответственность Сторон

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных ей полномочий и принятых на себя обязательств по Договору. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в Многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

6.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

6.3. Управляющая компания несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, в том числе выполняемых привлеченными ей на основании договоров Обслуживающими организациями. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.9. настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

6.4. Управляющая компания не несет ответственность за необеспечение Коммунальными услугами, за качество, сроки, бесперебойность и объем предоставления Коммунальных услуг в случае, если не введены в эксплуатацию в установленном порядке инженерные сети или сооружения, с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются в Многоквартирные дома.

7. Срок действия и порядок расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение 1(одного) года с дальнейшей ежегодной пролонгацией, до проведения открытого конкурса или принятия решения на общем собрании собственников МКД и распространяет свое действие с даты принятия решения общим собранием собственников о заключении настоящего договора.

7.2. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1.1.- 2.1.23 настоящего Договора, передаются Пользователем (Собственником) и приобретаются Управляющей компанией с даты заключения настоящего Договора;

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

8. Разрешение споров

8.1. Споры, возникающие при выполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия, спор передается на разрешение суда по месту нахождения Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством РФ, а в случае подсудности спора мировому судье - спор передается мировому судье судебного участка, включающего адрес Многоквартирного дома.

9. Прочие положения

9.1. Любые положения, изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменной форме и подписаны Сторонами, после чего они будут являться неотъемлемыми частями настоящего Договора.

9.2. В случае не уведомления одной из Сторон об изменении своих реквизитов в установленный Договором срок, надлежащим признается исполнение обязательств по реквизитам, указанным в Договоре. Управляющая компания уведомляет Пользователя (Собственника) об изменении своих реквизитов путем размещения соответствующей информации на сайте в сети Интернет.

9.3. Уведомления так же могут быть переданы уполномоченному представителю Стороны или Стороне под роспись, таким образом, чтобы можно было подтвердить факт и дату получения соответствующего уведомления уполномоченным представителем Стороны или Стороной.

9.4. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.06. N152-ФЗ «О персональных данных» Пользователь (Собственник), настоящим дает согласие Управляющей компании, на обработку их персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях

информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных. Также Пользователь (Собственник), настоящим дают согласие Управляющей компании на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре на бумажных и/или на электронных носителях по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах. Настоящее согласие действует по день действия настоящего Договора и может быть отозвано путем подачи в Управляющую компанию письменного уведомления о его отзыве.

9.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.6. С момента вступления в силу настоящего Договора, все предшествующие переговоры, условия и договоренности Сторон, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

Приложения к Договору:

1. Приложение №1 - Термины и определения.
2. Приложение №2 - Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Приложение №3 – Обязательство
4. Приложение №4-Состав общего имущества в многоквартирном доме
5. Приложение №5- Правила содержания и пользования помещениями в МКД, территорией и объектами инфраструктуры в ЖК «Май».
6. Приложение №6 - Требования к качеству Коммунальных услуг.

10.Адреса, реквизиты и подписи сторон:

10.1. Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Май-Комфорт»

Адрес местонахождения: 142701, Моск. область, Ленинский р-он, г.п. Горки Ленинские, д. Горки, ул. Туровская, д.1 пом.1
ОГРН 1175027019661,

ИНН 5003124437, КПП 500301001

р/с 40702810840000004344 ПАО «Сбербанк России», к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Тел. (495) 107-50-79

Генеральный директор

_____/Чупшева Наталья Викторовна/

М.П

10.2. Пользователь (Собственник)

Гражданин(ка) _____

_____,
дата рождения: _____,

паспорт: № _____,

выдан _____

дата выдачи: _____ года,

код подразделения _____,

зарегистрированный (ая) по адресу: _____

Эл. Почта _____

контактный тел.: _____

_____/_____/_____
Ф.И.О.

1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. **«Многоквартирный дом»** – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, дер. Горки, ул. Туровская, представляющий собой единый комплекс недвижимого имущества, в котором отдельные части предназначены для жилых и нежилых целей (Помещения) и находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников Помещений.

1.2. **«Помещение»** – часть Многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях.

1.3. **«Общее имущество»** – имущество в Многоквартирном доме, являющееся принадлежностью к жилым Помещениям, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников Помещений в данном доме;

- крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения;

1.4. **«Собственник»** - собственник жилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

1.5. **«Пользователь»** – лицо, пользующееся Помещением на основании соглашения или договора с Собственником Помещения или по иным, предусмотренным жилищным законодательством основаниям.

1.6. **«Доля в праве общей собственности на Общее имущество»** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего ему Помещения, которая рассчитывается, как соотношение общей площади Помещения к площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу, определяет его долю в общем объеме платежей за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, прочие услуги, а также долю голосов на общем собрании Собственников Помещений.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме возникает одновременно с правом собственности на Помещение в Многоквартирном доме, не может выделяться в натуре, отчуждаться отдельно от права собственности на Помещение и следует его судьбе.

1.7. **«Обязательные платежи»** – плата за услуги и работы по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, Коммунальные услуги, прочие услуги, связанные с Управлением, обеспечением сохранности Общего имущества в нем, утвержденные решением общего собрания Собственников.

1.8. **«Плата за содержание жилого/нежилого помещения»** - плата за услуги и работы, предусмотренные п.2.1.1., 2.1.3.-2.1.21. Договора и Приложением №2 к Договору. С 01.04.2016г. (если иной срок вступления в силу изменений не установлен законом) Плата за содержание жилого/нежилого помещения включает также плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.9. **«Управление Многоквартирным домом»** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания и Текущего ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, а также организацию обеспечения Собственников и Пользователей Помещений в Многоквартирном доме Коммунальными и прочими услугами.

1.10. **«Содержание Общего имущества в Многоквартирном доме»** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.11. **«Текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме»** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности элементов Общего имущества в Многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав Общего имущества. Работы по Текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном

доме. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.12. **«Капитальный ремонт»** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников или лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в Многоквартирном доме, на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

1.13. **«Коммунальные услуги»** – оказываемые Собственникам, Пользователям, услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению.

1.14. **«Обслуживающие организации»** – организации, оказывающие услуги по Содержанию и (или) выполняющие работы по Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

1.15. **«Ресурсоснабжающие организации»** – организации, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.

1.16. **«Коммунальные ресурсы»** – холодная вода, электрическая энергия, газ, используемые для предоставления Коммунальных услуг.

1.17. **«Ключевая справка»** – справка, в соответствии с которой генеральный подрядчик строительства Многоквартирного дома после выдачи разрешения на ввод его в эксплуатацию передает Управляющей компании ключи от жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, иных помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме.

1.18. **«Охрана»** – охранная организация.

1.19. **«Инфраструктура»** – объекты на территории ЖК «Город курорт Май»: ограждения, дороги, тротуары, объекты озеленения, система наружного освещения, система водоснабжения и водоотведения, система ливневой канализации, контрольно-пропускные пункты, детские площадки, и прочие объекты.

1.20. **«Подрядчик»** – организация или наемные специалисты и работники, привлекаемые Собственником/Пользователем, другим подрядчиком или юридическим лицом для проведения ремонтных и строительных работ.

1.21 **ЖК «Май»** – жилой комплекс «Май», расположенный по адресу: Московская область, Ленинский мун. район, г.п. Горки Ленинские, д. Горки, состоящий из группы многоквартирных домов, а также мест общего использования и объектов инфраструктуры.

1.22. **«Придомовая территория»** – территория вокруг МКД, содержащая элементы благоустройства и инфраструктуры, предназначенная для использования в основном собственниками и пользователями помещений этого дома в целях доступа в помещение и для удовлетворения связанных с проживанием бытовых и социальных нужд.

Указанные термины и определения применимы ко всему Договору.

Все вышеуказанные термины, используемые в настоящем Договоре в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

По доверенности
ООО «Май-Комфорт» _____ / Чупшева Наталья Викторовна /
М.П

Пользователь (Собственник) _____ / _____ /

**Перечень обязательных работ и услуг по Содержанию и
текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		7,70
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		0,20
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год, устранение нарушений по мере необходимости	0,06
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	2 раза в год. По заявлению.	0,04
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	ежедневно	0,10
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		0,14
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	ежедневно при осмотрах подвалов	0,01
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	ежемесячно при осмотрах подвалов	0,09
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	ежедневно при осмотрах подвалов	0,04
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		0,12
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год, устранение нарушений по мере необходимости	0,06

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков;	2 раза в год	0,04
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	в течение 3-х дней	0,02
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		0,19
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год. По заявлению.	0,08
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	2 раза в год. По заявлению.	0,08
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год. По заявлению.	0,01
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней	0,02
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		0,37
проверка кровли на отсутствие протечек;	ежемесячно	0,03
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год	0,01
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водопримных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год	0,02
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	ежемесячно	0,09
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	ежемесячно	0,08
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами;	2 раза в год	0,05
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год	0,02
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	немедленное, в течение 3-х дней	0,07
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		0,20
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; 1 лестница	2 раза в год. По заявлению.	0,09

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	2 раза в год. По заявлению.	0,06
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	в течение 3-х дней	0,05
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		0,30
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков	2 раза в год. По заявлению.	0,01
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); 1 подъездный знак,	ежемесячно	0,01
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год. По заявлению.	0,01
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;		0,09
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежедневно	0,09
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней	0,09
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:		0,03
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год. По заявлению.	0,03
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год, устранение нарушений по мере необходимости	2,75
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		0,03
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней	0,03
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		0,02
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	ежемесячно	0,01
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение суток	0,01

12. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), водоотведения в многоквартирных домах:		2,30
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах);	2 раза в год, устранение нарушений по мере необходимости	0,20
постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;	круглосуточно	0,34
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	ежедневно	0,29
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	круглосуточно	0,30
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	круглосуточно	0,30
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	круглосуточно	0,37
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по мере необходимости	0,16
промывка систем водоснабжения для удаления коррозионных отложений.	1 раз в год	0,34
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		1,05
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (щитовые.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год	0,45
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в квартал	0,10
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, обслуживание ВРУ;	постоянное, по мере необходимости	0,50
II. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		6,26
14. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		3,77
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов;	ежедневно 1-й этаж, 2 раза в месяц выше первого этажа	2,20
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в неделю	1,23
мытьё окон;	2 раза в год	0,11

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	по мере необходимости	0,08
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме,	по мере необходимости	0,15
15. Работы по организации и обслуживанию мест накопления отходов		0,36
Сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	2 раза в год	0,36
16. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. Объем: В рамках договора управления МКД.	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки	2,13
III. Управление многоквартирным домом Объем: В рамках договора управления МКД	круглосуточно	12,08
Обеспечение управления МКД		6,17
Налоги, страховые взносы		3,91
Программное обеспечение начисления платежей (услуги СТЕК)		0,95
Услуги ЕРЦ		0,70
Услуги МФЦ		0,35
IV. ТО и ремонт внутридомового газового оборудования, дымоходов		2,72
V. Работы, по содержанию и ремонту объектов благоустройства, инфраструктуры, охраны и осуществление контрольно-пропускного режима.		27,51
17. Благоустройство и озеленение территории:		6,11
выкашивание и полив газонов в местах общего пользования,	По необходимости	1,90
восстановление, подсев газонной травы	По необходимости	0,40
высаживание, полив и уход за однолетними растениями	1 раз в год	0,80
уход за деревьями, кустарниками и многолетними цветниками на территории общего пользования (включая укрытие на зиму, внесение удобрений, вскапывание, обрезку, побелку и т.д.);	По необходимости	0,70
уборка сухих и аварийных деревьев в местах общего пользования	По необходимости	0,20
Покраска элементов благоустройства (урн, скамеек, малых архитектурных форм и сооружений).	1 раз в год	1,31
Обслуживание и ремонт малых архитектурных форм и элементов благоустройства детских площадок	ежедневно	0,80
18. Организация круглосуточной охраны территории жилого комплекса и осуществление контрольно-пропускного режима	Круглосуточно	5,36
19. Обслуживание, ремонт шлагбаумов, калиток с запирающими устройствами (электромагнит, кнопка, считыватель), ворота с электроприводом, видеокамер на пропускных пунктах.	Ежемесячно, по необходимости	3,35
20. Содержание ливневой и бытовой канализации.		1,60
Устранение случайных засорений труб и каналов.	По необходимости	0,80
Своевременный текущий ремонт сети и ликвидация аварий.	По необходимости.	0,80

21. Уборка территории в зимний период		6,97
сдвигание свежесвалившегося снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см, в т.ч. детские и спортивные площадки;	1 раз в двое суток	1,50
организация вывоза снега с территории дорог и тротуаров;	По необходимости	4,51
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения или подметание такой территории (свободной от снежного покрова);	1 раз в сутки	0,59
очистка территории от наледи и льда или посыпание песком (противогололедными реагентами);	По необходимости	0,32
очистка от мусора урн, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории	ежедневно	0,05
22. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		4,12
очистка от мусора урн и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории	ежедневно	1,32
подметание и уборка придомовой территории;	ежедневно	2,20
Обработка территории от клещей	2 раза в теплый период	0,60
	Итого:	56,27

Плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в размере 56 (пятьдесят шесть) рублей 27 копеек с 1 (одного) квадратного метра помещения согласно решения принятого общим собранием собственников многоквартирного дома. НДС не начисляется в связи с применением УСН.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

По доверенности

ООО «Май-Комфорт» _____ / Чупшева Наталья Викторовна /

М.П

Пользователь (Собственник) _____ / _____ /

Обязательство

Для исключения самовольного изменения построенного газопровода до ввода газопровода в эксплуатацию, обязуюсь:

1. Не вносить никаких изменений в построенный газопровод;
2. В случае необходимости внесения изменений в разводку газопровода, согласовать свои действия с Управляющей Компанией и филиалом ГУП МО «Мособлгаз» «Подольскмежрайгаз»;
3. Получить соответствующие технические условия на изменение разводки газопровода в филиале ГУП МО «Мособлгаз» «Подольскмежрайгаз», а также разработать проект на данный вид работ в установленном порядке.

Подпись _____ / _____ /

«___» _____ 2020 г.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Коридоры.
8. Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы).
9. Крыши.
10. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
11. Подсобные помещения.
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, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 25 настоящего Приложения до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) системы электроснабжения, расположенного в поэтажном щитке.
13. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения:
 - водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до отсекающего вентиля на отводе от стояка в помещениях собственников;
 - канализационные сети – от внешней границы стены Многоквартирного дома до присоединения собственника к канализационному стояку (канализационной сети);
 - газовые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки до отсекающего вентиля;
 - электрические сети - от домовых и(отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска) до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) на помещения собственников.
14. Прилегающий земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в установленных границах.
15. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
16. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.
17. Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, газа, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены Многоквартирного дома, 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 многоквартирный дом.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

По доверенности

ООО «Май-Комфорт» _____ / Чупшева Наталья Викторовна /

М.П

Пользователь (Собственник) _____ / _____ /

**ПРАВИЛА
СОДЕРЖАНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ В МКД, ТЕРРИТОРИЕЙ И ОБЪЕКТАМИ
ИНФРАСТРУКТУРЫ ЖК «Май».**

Настоящие Правила проживания разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ, и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящие Правила определяют права и обязанности Собственников и Пользователей МКД в процессе проживания, пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом, содержания МКД и придомовой территории.

1.2. Правила обязательны для исполнения Собственниками и Пользователями жилых и нежилых помещений, членами их семей, работниками организаций, размещенных в нежилых помещениях, а также представителями УК и посетителями дома.

1.3. Стороны решили, что общую ответственность за действия родственников, своих гостей, привлеченных рабочих, непосредственно несет собственник квартиры. Данная норма распространяет свое действие и на взаимоотношения Арендодатель-Арендатор.

1.4. При передаче жилого/нежилого помещения в аренду Собственник обязан ознакомить арендатора с настоящими Правилами.

1.5. Соблюдение Правил контролируется Управляющей Организацией.

1.6. Основные задачи применения настоящих Правил:

- Обеспечение сохранности общего имущества МКД.
- Создание условий для эффективного использования оборудования и элементов благоустройства МКД.

1.7. Правила регламентируют отношение Собственников к вопросам:

1.7.1. пользования общим имуществом и его содержанием;

1.7.2. проведения ремонтно-строительных работ в помещениях МКД;

1.7.3. содержания домашних животных;

1.7.4. проезда и парковки на территории МКД;

1.7.5. другим вопросам, возникающим в процессе проживания и пользования общим имуществом МКД.

2. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ.

2.1. Пользование помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

2.2. Жилые помещения в МКД используются исключительно для проживания.

2.3. Нежилое помещение, принадлежащее собственнику, используется в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Собственники не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

2.5. Запрещается выброс мусора из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную площадку и другие места общего пользования МКД.

2.6. Запрещается хранение в жилых и нежилых помещениях МКД взрывчатых, токсичных, горючих и иных опасных веществ, и предметов.

2.7. При въезде новых Собственников/Пользователей в любое помещение необходимо оповестить Управляющую Организацию о совершаемом въезде.

2.8. Собственник/Пользователь обязан обеспечить соответствие содержания своего помещения Санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях (СанПиН 2.1.2.2645-10), в том числе:

- температура воздуха внутри помещения от 18 до 24 градусов по Цельсию
- относительная влажность воздуха внутри помещения 60-65 %

3. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

3.1. Общие правила пользования общим имуществом:

3.1.1. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в МКД используются для обеспечения Собственников/Пользователей теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование объектов общего имущества в МКД в других целях запрещается.

3.1.2. Собственники/Пользователи пользуются общим имуществом в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, решениями общих собраний, настоящими Правилами.

3.2. Правила пользования отдельными элементами Общего имущества.

3.2.1. Придомовая территория:

3.2.1.1. Все лица, находящиеся на территории МКД, обязаны не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории и территории ЖК «Май», бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории только по тротуарам, специальным пешеходным дорожкам и автомобильным проездам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение.

3.2.1.2. Бытовой мусор в завязанных пакетах для мусора необходимо выносить из помещений в специально оборудованные места сбора. Мелкий мусор, возникающий во время отдыха в местах общего пользования необходимо выбрасывать в урны, находящиеся на территории, или уносить с собой.

3.2.1.3. Посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории разрешается по предварительному согласованию планов посадки с Управляющей Организацией.

3.2.2. Запрещается:

- самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов;
- установка каких-либо ограждений вокруг придомовой территории или внутри нее без согласования с УО и общим собранием Собственников;
- мусорить на всей придомовой территории и территории ЖК «Май»;

- запрещено распитие спиртных напитков и курение на детских площадках, а также в местах общего пользования МКД;
- производить чистку ковровых изделий, одежды, постельных принадлежностей на придомовой территории;
- самовольное посещение технических помещений, в которых расположены объекты инженерной инфраструктуры МКД (подвалы, крыши и т.п.). В случае необходимости такие посещения производятся по согласованию с УО в сопровождении сотрудников УО.

3.2.2.1. При засорении территории, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества виновные лица обязаны немедленно устранить нанесенные повреждения (в т.ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных).

3.2.3. Конструктивные элементы дома.

3.2.3.1. Запрещается наносить любые надписи и рисунки на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых других поверхностях конструктивных элементов дома.

3.2.3.2. Запрещается самовольно изменять фасады, в том числе устанавливать на фасадах многоквартирного дома кондиционеры, спутниковые антенны и иное оборудование, запрещается размещение рекламных материалов, на балконах, лоджиях и на окнах жилых и нежилых помещений.

3.2.3.3. Объявления, касающиеся вопросов управления домом, а также имеющие частный характер (по предварительному согласованию с УО), могут быть размещены на информационных досках, расположенных на первых этажах в подъездах МКД. Срок размещения частных объявлений не может превышать один календарный месяц, после чего оно должно быть удалено лицом, его разместившим.

3.2.3.4. Не допускается захламливание и загрязнение, хранение личных вещей Собственников/Пользователей в помещениях, на лестницах и лестничных площадках, относящихся к общему имуществу, за исключением специально предназначенных для этого мест, оборудованных соответствующими надписями.

3.2.4. Правила пользования помещениями общего пользования в подъездах (секциях).

3.2.4.1. Запрещается производить в помещениях общего пользования какие-либо работы, способные привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего согласия общего собрания Собственников.

3.2.4.2. Собственники/Пользователи не должны размещать, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в помещениях общего пользования в подъездах (секциях), за исключением мест, отведенных под колясочные в соответствии с проектом дома или решением общего собрания собственников. Запрещается хранение в помещениях общего пользования, колясочных бензина, горючих и легковоспламеняющихся жидкостей и материалов.

3.2.4.3. Самовольный захват мест общего пользования в МКД, нарушение проектного назначения помещений, и технологического оборудования МКД, нарушение Противопожарных и санитарных норм, а также воспрепятствование собственником/пользователем работникам УО в выполнении ликвидаций таких нарушений, является основанием наступления административной и договорной ответственности.

3.2.5. Правила пользования общедомовыми инженерными системами и оборудованием.

3.2.5.1. Домофонная система входных дверей в подъезд, предназначена для обеспечения контроля доступа Собственников/Пользователей в здание. В комплекс оборудования домофонной системы входит, в том числе и доводчик двери, предназначенный для плавного и плотного закрывания дверного полотна к дверной коробке.

3.2.5.2. При пользовании домофонной системой запрещается:

- Обрывать информационные и питающие шлейфы;
- Разбирать отдельно взятые элементы домофонной системы;
- Открывать установочные соединительные и распределительные коробки;
- Разрушать как систему в целом, так и отдельные ее части.

3.2.5.3. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки, предметы личной гигиены и другие предметы. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, а также ущерба причиненных другим лицам, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, выполняются за счет Собственника/Пользователя помещения, по вине которого произошло это повреждение.

3.2.5.4. Доступ к инженерным коммуникациям, расположенным в квартирах, должен быть свободным, обеспечивающим беспрепятственную проверку инженерных систем работниками УО и оперативное устранение возникших аварийных ситуаций. Необеспечение доступа к инженерным коммуникациям внутри квартиры является грубым нарушением.

3.2.5.5. Электротехническое оборудование, расположенное в помещениях общего пользования, является источником повышенной опасности (этажные и домовые электрощиты, электрические приборы, светильники).

3.2.6. Запрещается:

- самовольное открывание и проникновение в этажные и домовые электрощиты;
 - вмешательство в работу электрических приборов и светильников в помещениях общего пользования;
 - самовольное подключение к системам электроснабжения, расположенным в помещениях общего пользования;
 - самостоятельные ремонты систем освещения и электроснабжения помещений общего пользования.
- * срывать пломбы и менять автоматы при действующих ограничениях поставки коммунальных ресурсов.

3.3. Соблюдение чистоты.

3.3.1. Собственники/Пользователи обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, на дворовой (придомовой) территории и объектах благоустройства и в других помещениях и местах общего пользования МКД.

3.3.2. Бытовой мусор перед сбросом в мусорные контейнеры должен быть соответствующим образом упакован, завязан (в бумагу, пластиковые пакеты и т. п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не загрязнять территорию вокруг контейнеров, не переполнять мусорные контейнеры. При применении специальных раздельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) нужно расфасовывать мусор в соответствии с назначением мусорного контейнера.

4. ПРОЖИВАНИЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЙ ПОРЯДОК.

4.1. Собственник/Пользователь помещения не должен совершать или допускать каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других Собственников/Пользователей помещений. К действиям, нарушающим тишину и покой граждан, относятся:

- использование звукоусиливающих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, на (в) объектах торговли, общественного питания, организации досуга, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
- крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан;
- применение пиротехнических средств, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
- проведение ремонтных работ, переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;

проведение земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ с применением механических средств и технических устройств, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;

иные действия, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан, в периоды времени: с 19.00ч. до 9.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 19.00 до 10.00 часов по субботам, круглосуточно в воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни, с 13.00 до 15.00 часов ежедневно. Закон Московской области от 07 марта 2014г. №16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области (с изменениями на 17 ноября 2017года. Пункт 4.);

Исключением из настоящего правила может являться проведение аварийных и спасательных работ, а также работ в целях предотвращения правонарушений. К исключениям также относятся работы, выполняемые УО «Май-Комфорт» для целей исполнения работ в соответствии с настоящим договором.

4.2. Запрещается в помещениях осуществление деятельности, связанной с вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.

4.3. Взрослые должны обеспечить надлежащий присмотр за детьми на территории, не разрешать игры на лестничных площадках, в подвалах и коридорах МКД.

4.2. Общие правила безопасности и ресурсосбережения:

4.2.1. Каждый Собственник/Пользователь должен заботиться о том, чтобы доступ на территорию жилого комплекса посторонним был закрыт. Не передавать никому личный пропуск, не заказывать пропуска для незнакомых лиц. В целях обеспечения безопасности, передача Собственником/Пользователем своего пропуска другому лицу – является грубым нарушением. Двери в подвал и в подъезд следует всегда держать закрытыми.

4.2.2. Окна на лестницах, в подвале необходимо держать закрытыми.

4.2.3. В интересах пожарной безопасности запрещается загромождать коридоры, лестницы и другие проходы, они должны быть обязательно свободны, поскольку являются как путями эвакуации в случае возможного пожара.

5. РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ В ЖК «Май».

5.1. Настоящий регламент определяет основные правила организации и выполнения ремонтных и строительных работ на территории ЖК «Май».

Регламент является документом, регулирующим порядок, правила и отношения Собственника/Пользователя со строительными и ремонтными компаниями, УК «Май-Комфорт», охраной ЖК «Май» и другими лицами, участвующими в проведении и подготовке ремонтных и строительных работ.

6. ОБЩИЕ ПРАВИЛА И ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1 Вся ответственность за организацию работ, соблюдение настоящего регламента, соблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности, требований промышленной санитарии и санитарно-технических норм, требований и норм, обязательных при проведении ремонтных и строительных работ, а также правила пропускного режима, лежит на Собственнике/Пользователе.

6.2 Вся разрешительная документация, пропуска для специалистов и рабочих, подключения к сетям энергоресурсов, установка мусорного контейнера, ознакомление с настоящим регламентом являются обязательными для начала работ.

6.3 Во время проведения работ соблюдение требований настоящего регламента обязательно и нарушение его требований влечет ответственность в соответствии с настоящим Приложением, Договором и действующим законодательством. В случае возникновения ситуации, которая может привести к нарушению настоящего регламента, нарушению прав других собственников/пользователей, нанести вред или порчу объектам инфраструктуры или другим квартирам, а равно и элементам, и объектам озеленения, благоустройства и природным ресурсам, работы должны быть немедленно остановлены, и Собственник/Пользователь обязан сообщить о такой ситуации в УО «Май-Комфорт» диспетчеру. До принятия решения о порядке действий в такой ситуации, проведение работ запрещено.

6.4 В любом случае, подготовка, проведение и завершение работ не должны нарушать права других Собственников/Пользователей, не чинить препятствий выполнению договора по оказанию услуг по комплексному обслуживанию ЖК «Май», проводиться со строгим соблюдением всех норм и правил, включая настоящий регламент.

6.5 В целях сохранения архитектурного облика и стиля ЖК «Май», а также с целью обеспечения безопасности и сохранения целостности зданий, не допускается при выполнении работ или при других обстоятельствах изменение внешнего облика дома (или здания), размещение рекламы, удаление, добавление или замена каких-либо элементов здания, включая окраску.

Категорически запрещено самостоятельно, без согласования с УО «Май-Комфорт», организовывать и проводить работы, связанные с нарушением наружного контура здания (наружные стены, фасадная часть здания, окна, кровля, дымоходы и элементы вентиляции и проч.)

Автомобилем, автопоездом и автомобилем с прицепами общей длиной свыше 8,5 метров въезд на территорию ЖК «Май» запрещен.

6.6 При проведении ремонтных и строительных работ необходимым требованием является соблюдение чистоты перед и вокруг МКД.

7. ПОДГОТОВКА К ПРОВЕДЕНИЮРЕМОНТНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ.

До начала работ необходимо:

7.1 Собственник/Пользователь обязан заключить договор управления МКД и открыть лицевой счет в управляющей компании ООО «Май-Комфорт».

7.2 Ознакомиться с Договором управления МКД.

7.3 Собственник/Пользователь обязан предоставить в ООО «Май-Комфорт» подготовленный, оформленный и согласованный в надлежащем порядке проект переустройства или перепланировки жилого, или нежилого помещения. Порядок получения соответствующих разрешений определяется согласно Жилищного Кодекса РФ, главы 3 и 4.

7.4 Перед началом ремонтно-строительных работ Собственник/Пользователь обязан ознакомить персонал подрядчика (исполнителя), который будет выполнять работы в помещении, с настоящими Правилами, определяющими порядок проведения ремонтных и строительных работ, в том числе по технике безопасности и пожарной безопасности. Назначить ответственного за проведение работ в (квартире).

7.5 Приобрести как минимум 1 огнетушитель углекислотный ОУ емкостью не менее 3 литров.

7.6 Для организации пропускного режима написать список лиц, допускаемых на объект и передать его специалисту управляющей компании. Получить для них временные пропуска. Вся ответственность за соблюдение требований и правил системы действующего законодательства РФ, в том числе миграционного, полностью лежит на Собственнике, организующем проведение работ.

7.7 Установить унитаз. Не допускать слив в канализацию жидких строительных отходов.

7.8 До начала работ рекомендуется застраховать гражданскую ответственность собственника/пользователя при проведении ремонтных и строительных работ.

8. РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ПОМЕЩЕНИЯХ СОБСТВЕННИКОВ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ.

8.1 Запрещается при проведении ремонтно-строительных работ:

- Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами мест общего пользования;
- Слив в системы канализации жидких отходов, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ,

способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительных отходов и мусора. Это неизбежно приведет к выходу из строя как самой канализации, так и системы очистных сооружений. В случае нарушения ущерб от таких действий, а равно и предотвращение такого ущерба (исправление, ремонт и восстановление) производится за счет Пользователя (Собственника), допустившего данное нарушение. Оплата штрафа в этом случае не освобождает Пользователя (Собственника) от необходимости оплаты работ, связанных с ликвидацией последствий засорения. Для утилизации жидких строительных отходов необходимо использовать специальные емкости, установленные до начала работ.

Пользователь (Собственник) обязан принимать любые методы убеждения и обеспечить соблюдение привлеченными к работам специалистами и рабочими правил эксплуатации систем канализации и правил обращения с отходами.

- Доступ работников (исполнителей), выполняющих работы в помещении Собственника в технические помещения.
- Самовольное отключение общих коммуникаций, а также подключение к общим коммуникациям.

8.2 В случае необходимости проведения работ, выполняемых с повышенным уровнем шума, сверх указанного времени, в выходные и праздничные, Собственникам рекомендуется оповестить об этом соседей.

8.3 Спуск строительных отходов и мусора осуществляется строго в специальной упаковке, не допускающей загрязнения помещений общего пользования и дворовой (придомовой) территории, повреждение поверхностей конструктивных элементов помещений общего пользования. Запрещается складирование мусора и строительных отходов на территории МКД.

8.4 При осуществлении подъема материалов и оборудования к помещению и спуска строительных отходов и мусора по лестнице, Собственник/Пользователь обязан обеспечить беспрепятственный и безопасный проход по лестнице других Собственников/Пользователей.

8.5 В случае необходимости перемещения грузов, способных нанести повреждения поверхностям помещений общего пользования (полы, стены), эти поверхности предварительно должны быть защищены Собственником (Пользователем) вспомогательными материалами (ДВП, картон, фанера и т.п.). Защитное покрытие должно быть согласовано с представителем УО «Май-Комфорт» (главным инженером).

8.6 После окончания подъема или спуска материалов, мусора или оборудования, Собственник (Пользователь) обязан в течение 30 минут произвести уборку помещений общего пользования (очистить от мусора и загрязнений в случае их возникновения).

8.7 Работы, связанные с переоборудованием помещения, затрагивающие инженерные системы и строительные конструкции, должны выполняться квалифицированными работниками организации, имеющей разрешение на право проведения данного вида работ.

8.8 Собственник/Пользователь, при производстве в помещении работ, требующих специальных знаний и навыков, обязан заключать договор на выполнение их с лицом, имеющим разрешение на осуществление данного вида деятельности.

8.9 Запрещается проведение работ вне стен квартиры, повреждающие места и объекты общего использования, чужие квартиры, все виды покрытий.

8.10 Не допускаются любые работы, не согласованные с управляющей компанией, и нарушающие общедомовое имущество, и целостность наружных стен, кровли, несущих элементов здания, фундаментов и систем коммуникации и снабжения коммунальными ресурсами.

8.11. Запрещается производство работ с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимых уровней шума и вибрации.

8.12 Запрещается производство работ повышенной опасности (газоэлектросварка, резка, пайка, замена газового оборудования и т.д.) лицами, не имеющими соответствующей квалификации и допусков, а также с нарушением требований действующих правил пожарной безопасности.

8.13 Запрещается самовольное отключение или подключение к действующим сетям передачи коммунальных ресурсов, приборам учета и т.п.

8.14 Стоянка автомашин допускается только на территории для стоянки автотранспорта. Стоянка автомашин на проездах и дорогах общего пользования запрещается.

8.15 Запрещается производить чистку и помывку автомашин на территории ЖК «Май».

8.16 Если во время работы или передвижения спец автотехники или автомобилей был причинен ущерб дорожному полотну, деревьям, столбам или другим объектам инфраструктуры на Подрядчика и Собственника/Пользователя (солидарно), возлагается ответственность за возмещение причиненного ущерба.

8.17 При нарушении Подрядчиком норм пожарной безопасности и санитарных норм, представитель управляющей организации выписывает предписание на устранение замечаний, которые должны быть устранены подрядчиком немедленно.

8.18 Весь строительный материал должен быть складирован в помещении Собственника/Пользователя. Категорически запрещается складирование строительных материалов перед квартирой в местах общего пользования.

8.20 В случае выявления нарушений настоящего Договора, УО «Май-Комфорт» имеет право остановить работы, производимые Подрядчиком или собственником/Пользователем.

8.21 Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, а также нахождение рабочих в нетрезвом состоянии, оформляются сотрудникам УО «Май-Комфорт» соответствующими актами в письменном виде.

8.22 Не допускается разбрасывание на придомовой территории и территории ЖК «Май» строительных материалов, мусора, пищевых и прочих отходов.

8.23 В случае переноса газового оборудования проект такого переноса должен быть согласован в соответствии с действующим законодательством, а также представлены в УО «Май-Комфорт» для снятия копий разрешительных документов.

9. ЗАВЕРШЕНИЕ РАБОТ

По окончании работ Собственник/Пользователь должен:

9.1 Организовать уборку прилегающей территории от мусора, отходов, строительных материалов и прочего.

9.2 Вывести остатки строительных материалов.

9.3 Аннулировать через управляющую компанию список рабочих и подрядчиков, допущенных в домовладение для выполнения работ.

9.3 Восстановить, в случае повреждения, объекты инфраструктуры, покрытия или имущество, подвергшееся повреждению, независимо от его принадлежности.

10. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ.

10.1 Не разрешается содержать животных в местах общего пользования МКД.

10.2 При перемещении домашних животных на территории владельцы животных обязаны принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда людям, другим животным, общему имуществу и загрязнения территории МКД.

10.3 На территории МКД запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы крупных собак и собак бойцовых пород при нахождении в помещениях общего пользования и придомовой территории МКД обязаны надевать на своих животных намордник.

10.4 Владельцы домашних животных несут полную ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу МКД, а также за вред, причиненный домашними животными третьим лицам и их имуществу.

10.5 Вред, причиненный животным здоровью граждан или ущерб имуществу, возмещается владельцами этих животных.

10.6 Владельцы животных обязаны при загрязнении животными общедоступной территории и элементов (форм) благоустройства территории ЖК «Май», МОП, принять меры по уборке загрязнения/экскрементов, оставленных животным.

11. ДОСТУП, СТОЯНКА, ПРОЕЗД АВТОМОБИЛЕЙ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МКД И ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА

11.1 Правила прохода и проезда в жилой комплекс «Май» установлены с целью предотвращения прохода и проезда на территорию ЖК «Май» посторонних лиц и как элемент системы охраны имущества жителей и имущества других правообладателей. Проход и проезд на территорию контролируется с помощью контрольно-пропускных пунктов и системы контроля доступа, включающей в себя пропуск для Собственников/Пользователей, пропуск для автомобилей, фиксацию въезжающих автомобилей, списков, сотрудников охраны, шлагбаумов.

11.2 Доступ на территорию ЖК «Май» осуществляется круглосуточно посредством идентификатора (карта, и т.п.) через считывающее устройство, либо посредством вызова поста охраны (вызывная панель) с предъявлением пропуска.

11.3 Автомобили Скорой помощи, правоохранительных органов, аварийных и спасательных служб допускаются на территорию ЖК «Май» беспрепятственно в любое время суток без ограничения времени пребывания.

11.4 Движение автотранспорта по территории ЖК «Май» должно осуществляться со скоростью не более 20 км/час.

11.5 При создании помех припаркованными автомобилями проезду автотранспорта, проходу пешеходов или обслуживанию объектов инфраструктуры ЖК «Май», а также в случае необходимости ликвидации чрезвычайных ситуаций (пожар, потоп, коммунальные аварии и т.п.) УК «Май-Комфорт» вправе произвести эвакуацию таких автомобилей с последующим отнесением расходов по эвакуации на владельцев этих автомобилей или на лиц, заказавших пропуск для них.

11.6. При остановке машин у входа в подъезд жилого дома или нежилые помещения необходимо оставлять возможность свободного прохода в подъезд.

11.7. На придомовой территории МКД запрещается:

- движение, остановка и стоянка автотранспорта на газонах, тротуарах и пешеходных дорожках.
- остановка автотранспорта, перекрывающая вход в подъезд дома, пешеходные дорожки или проезды.
- мойка транспортных средств, слив бензина и масла, регулировка сигналов, тормозов, двигателей, ремонт и обслуживание транспортных средств за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.
- стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 10 минут.

11.8 В случае причинения ущерба общедомовому имуществу, а также имуществу и объектам инфраструктуры ЖК «Май» при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник/Пользователь жилого или нежилого помещения, к кому приехал владелец транспортного средства, обязан за свой счет восстановить поврежденное имущество либо возместить УК стоимость восстановительных работ.

11.9 Каждый Собственник/Пользователь помещения с подписанием настоящего договора признает настоящие Правила, обязуется их соблюдать, равно как и обеспечить их соблюдение жителями, гостями и другими лицами, имеющими доступ к его домовладению.

11.10. Каждый Собственник/Пользователь ЖК «Май», должен иметь пропуск – электронную карту доступа.

11.11. В случае утери или временного отсутствия пропуска проход (проезд) осуществляется на основании документа, удостоверяющего личность и списков лиц, имеющих право прохода на территорию ЖК «Май».

11.12. Лица, не имеющие пропусков для прохода на территорию ЖК «Май», не пропускаются без предварительной заявки, оформленной жителем (или сотрудником УО «Май-Комфорт»). Разрешается подача заявки по телефону охраны (удаленный контроль). При этом фиксируется фамилия, тип, марку и номер транспортного средства лиц, пропускаемых с использованием удаленного контроля в журнал.

11.13. Дороги на территории ЖК «Май» предназначены преимущественно для проезда легкового транспорта. Проезд грузовой и специальной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора, уборке территории, в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности и т. п.

11.14. Водители, паркующие транспортные средства на территории ЖК «Май», не должны загромождать пути проезда автотранспорта, в т.ч. специального и коммунальной техники. Уборка дорог производится ежедневно, поэтому оставленные на дорогах транспортные средства создают препятствия для поддержания чистоты и порядка на проезжей части. Кроме этого, возникает опасность повреждения транспортных средств выступающими или движущимися частями коммунальной техники, а также разбрасываемыми противогололедными материалами. Проживающие в многоквартирных домах должны парковать свои транспортные средства на парковках возле домов в соответствии с разметкой. Запрещается парковка транспортных средств на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных местах, газонах. В случае нарушения правил парковки ответственность за возможные повреждения транспортных средств при аварийных ситуациях лежит на их владельцах.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ.

12.1 Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых

помещений, использование их не по назначению, порча жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

14.2 Собственник/Пользователь, нарушивший настоящие Правила обязан возместить ущерб, причиненный другим Собственникам, Пользователям, УО, Общему имуществу или третьим лицам.

14.3 Факт нарушения настоящих Правил и вина лица могут подтверждаться следующими доказательствами:

- актом, подписанным представителем УО «Май-Комфорт», либо Собственниками, либо охраной;
- фото или видеосъемкой с указанием даты и времени съемки;
- письменным заявлением пострадавшего или свидетеля, заверенным не менее чем одним свидетелем произошедшего события нарушения;
- актом, составленным представителем УО «Май-Комфорт» или подрядной организации, выполняющей работы, оказывающей услуги в МКД, и не менее чем одним Собственником или Пользователем помещения в МКД,
- решением (предписанием, актом, протоколом и т.п.) органов государственной, муниципальной и судебной власти.

14.4 Размер ущерба, причиненного Собственнику/Пользователю, Общему имуществу или третьим лицам, определяется на основании расчета (сметы), составленного УО «Май-Комфорт» или специализированной организацией или на основании предъявления документов, подтверждающий размер ущерба, а также расходов на его устранение.

14.5 УО с целью обеспечения настоящих Правил в праве принимать дополнительные меры воздействия к нарушителям:

- а) Ограничение/отключение предоставления коммунальной услуги (в соответствии с действующим законодательством РФ.);
- б) Приостановление ремонтно-строительных работ;
- в) Неоказание дополнительных услуг.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

По доверенности

ООО «Май-Комфорт» _____ / Чупшева Наталья Викторовна /

М.П

Пользователь (Собственник) _____ / _____ /

Требования к качеству Коммунальных услуг

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил предоставления коммунальных услуг.
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора ¹ : в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил предоставления коммунальных услуг.
II. Водоотведение		
4. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
III. Электроснабжение		

¹ Давление в системах холодного водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

5. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года ²	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания ³ ; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
6. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

По доверенности

ООО «Май-Комфорт» _____ / Чупшева Наталья Викторовна /

М.П

Пользователь (Собственник) _____ / _____ /

² Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

³ Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.