

ДОГОВОР №Р75-\_\_\_\_\_  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Челябинск

«30» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом на Лесопарковой», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Богданова Константина Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, собственник  
квартиры №\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о  
нижеследующем:

**1. Общие условия договора**

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, д. 75 (протокол №1 от «30» апреля 2018 г.).

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома и утверждены общим собранием собственников многоквартирного дома по адресу: ул. Российская, д. 75 (протокол №1 от «30» апреля 2018 г.).

1.4. Управляющая компания осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

**2. Предмет договора**

2.1. Управляющая компания обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, д. 75 (далее – многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, технического состояния общего имущества и указан в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен в порядке, установленном для изменения настоящего Договора.

2.4. Управляющая компания по настоящему Договору обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг: отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, вывоз ТКО и иные услуги.

2.5. Неиспользование Собственником Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, определенной в соответствии с действующим законодательством (п. 11 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

2.6. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей компанией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

**3. Права и обязанности Управляющей компании.**

**3.1. Управляющая компания вправе:**

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору, соблюдения «Правил проживания», являющихся Приложением № 3 к настоящему Договору

3.1.3. Требовать внесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, включающей в себя плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, капитальный ремонт, а также в случаях,

установленных федеральными законами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней) с включением их в платежный документ;

3.1.4. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником (иным законным пользователем помещений) время в занимаемое им помещение представителей Управляющей компании для осмотра состояния помещения, технического и санитарного состояния оборудования, установленного в помещении, и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время суток;

3.1.5. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае наличия у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких жилищно-коммунальных услуг, в следующем порядке:

Управляющая компания в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что, в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 10 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления), предоставление ему коммунальной услуги может быть приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по адресу квартиры, по которой образовалась недоимка (задолженность) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.1.6. Взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему Договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, штрафы, наложенные надзорными органами, судебные расходы и т.д.);

3.1.7. Печатать информационные материалы на оборотной стороне платежных документов, направляемых Собственнику для внесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.8. Оказывать дополнительные услуги на возмездной основе в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

3.1.9. Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета, при этом:

- при выявлении индивидуального прибора учета (далее -ИПУ) с истекшим сроком поверки, либо ИПУ, срок поверки которого закончится в течении одного месяца направить собственнику в течении 5 (пяти) рабочих дней уведомление о необходимости поверки (замены) ИПУ, при этом собственник в течении 10 (десяти) рабочих дней обязан произвести поверку (замену) ИПУ.

- при выявлении неработающего ИПУ или работающего с ошибками направить собственнику в течении 5 (пяти) рабочих дней уведомление о необходимости замены или ремонта ИПУ, при этом собственник в течении 10 (десяти) рабочих дней обязан произвести замену или ремонт ИПУ.

3.1.10. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей компании по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей компании к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.1.11. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей компании в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей компании добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.1.12. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении Правил (Приложение № 3 к настоящему Договору), составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.1.13. Осуществлять перераспределение денежных средств, полученных от Собственника, на финансирование выполнения работ и (или) услуг, выполняемых и (или) оказываемых по настоящему Договору.

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

### **3.2. Управляющая компания обязана:**

3.2.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- обеспечивать содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам; требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг установлены действующим законодательством Российской Федерации;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2.2. Заключать в интересах Собственника с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме;

Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), заключаемых с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения Собственника коммунальными ресурсами, не должны противоречить Правилам предоставления коммунальных услуг, действующим в период исполнения настоящего договора;

3.2.3. Производить начисление платы за коммунальные услуги на основании данных показаний индивидуальных приборов учета, а в установленных законодательством РФ случаях на основании данных о фактическом проживании граждан в жилых помещениях (фактическом использовании помещения) многоквартирного дома;

3.2.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц в пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу;

3.2.5. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в установленные сроки;

3.2.6. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно с 24 по 31 число снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию Собственника в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставлять Собственнику информацию о показаниях приборов учета;

3.2.7. По требованию Собственника производить в установленном Правительством РФ порядке изменение (снижение) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.2.8. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения;

3.2.9. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг;

3.2.10. Информировать Собственника об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг после вступления в силу таких изменений путем указания такой информации в платежных документах за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.11. Организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации, утвержденному уполномоченным органом местного самоуправления;

3.2.12. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов;

3.2.13. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров;

3.2.14. Разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии;

3.2.15. Предоставлять Собственнику платежные документы на оплату жилого и (или) нежилого помещения, обеспечивая размещение платежных документов в почтовых ящиках и (или) иным возможным образом, в том числе в электронной форме посредством размещения на сайте Управляющей организации в личном кабинете собственника, направления по электронной почте - для собственников жилых помещений в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим, - для собственников нежилых помещений в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

3.2.16. По требованию Собственника выдавать необходимые справки установленного образца;

3.2.17. Ежегодно не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, размещать ежегодный письменный отчет о выполнении настоящего договора в объеме и порядке, установленном действующим законодательством;

3.2.18. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего договора;

3.2.19. Рассматривать претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.2.20. При выявлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества предложить Собственнику, с учетом требований Жилищного кодекса РФ, проведение капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, порядка финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

3.2.21. При выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 2 к настоящему договору, предложить Собственнику проведение дополнительных работ, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение;

3.2.22. Организовать содержание придомовой территории в соответствии с правилами пожарной безопасности. Обеспечить возможность проезда пожарных машин к многоквартирному дому и источникам пожарного водоснабжения путем систематического инструктирования Собственника о правилах пожарной безопасности размещением информации на досках объявлений многоквартирного дома и на официальном сайте управляющей компании;

3.2.23. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома и (или) Помещению Собственника.

3.2.24. Выполнять мероприятия по подготовке многоквартирных домов к отопительному сезону в соответствии с графиком выполнения работ, утвержденным территориальным органом администрации г. Челябинска;

3.2.25. Производить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и настоящим договором неустоек (штрафов, пеней);

3.2.26. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

3.2.27. Ежемесячно в период с 24-е по 30-е число снимать показания индивидуальных приборов учета, установленных в местах общего пользования.

3.2.28. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим договором.

#### **4. Права и обязанности Собственника**

##### **4.1. Собственник вправе:**

4.1.1. принимать участие в общих собраниях собственников многоквартирного дома, в том числе по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме;

4.1.2. требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей компанией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении №2 к настоящему договору;

4.1.3. требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные сроки;

4.1.4. требовать бесперебойного предоставления коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества;

4.1.5. получать от Управляющей компании сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и ремонту общего имущества;

4.1.6. получать от Управляющей компании в установленные законодательством сроки информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также о параметрах качества коммунальных услуг в установленные постановлением Правительства РФ сроки;

4.1.7. получать от Управляющей компании акты, устанавливающие факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору;

4.1.8. требовать от Управляющей компании изменения (снижения) размера платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

4.1.9. принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

4.1.10. вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников;

4.1.11. присутствовать при снятии показаний индивидуальных приборов учета сотрудниками Управляющей компании.

Собственник имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

##### **4.2. Собственник обязан:**

4.2.1. Предоставить Управляющей компании копию документа, подтверждающего право собственности на помещение в Многоквартирном доме, в установленные действующим законодательством сроки.

4.2.2. Предоставлять сведения Управляющей компании в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением фамилии, имени, отчества и контактного телефона нового собственника);
- о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей компании связаться с Собственником.

4.2.3. При отчуждении своего помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и т.д.) осуществить полностью расчет с Управляющей компанией. Уведомить Управляющую компанию о заключении такого договора и предоставить Управляющей компании акт приема-передачи помещения новому собственнику.

4.2.4. Уведомлять Управляющую компанию при длительном (свыше 5 календарных дней) отсутствии Собственника и членов его семьи в помещении (сдача в аренду, предоставление помещения в иное пользование

третьим лицам, длительный отъезд и др.) с указанием телефона контактного лица и/или адреса своего места жительства для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.).

4.2.5. соблюдать Правила проживания (Приложение № 3, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора), не нарушая прав и законных интересов других собственников и лиц, проживающих в соседних квартирах (помещениях);

4.2.6. в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами и разделом 5 настоящего Договора, на основании представленных Управляющей компанией платежных документов своевременно и полностью вносить плату;

4.2.6.1. за содержание и ремонт помещения, в том числе плату услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.6.2. за коммунальные услуги;

4.2.6.3. взносы на капитальный ремонт общего имущества после того, как такая обязанность возникнет у собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

4.2.7. использовать жилое/нежилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;

4.2.8. поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников помещений в многоквартирном доме;

4.2.9. обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу;

4.2.10. обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое помещение представителей Управляющей компании, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей компании для ликвидации аварий – в любое время;

4.2.11. уведомлять Управляющую компанию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

4.2.12. при обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, общего имущества, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании или по указанному Управляющей компанией телефону в аварийно-диспетчерскую службу и/или в соответствующие органы государственной власти и/или местного самоуправления; при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей;

4.2.13. в целях учета объема коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику:

- использовать индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

- предоставлять Управляющей организации до 25 числа текущего месяца показания приборов учета;

4.2.14. обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета;

4.2.15. обеспечивать за свой счет проведение проверок индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую компанию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять Управляющую компанию копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

4.2.16. в заранее согласованное с Управляющей компанией время обеспечить Управляющей компании допуск в жилое/нежилое помещение для осмотра состояния помещения, технического и санитарного состояния оборудования, установленного в помещении, и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время суток;

4.2.17. не размещать на лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;

4.2.18. обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома, находящемуся в помещении Собственника;

4.2.19. соблюдать правила пожарной безопасности;

4.2.20. обеспечивать возможность проезда пожарных машин к многоквартирному дому и источникам пожарного водоснабжения, не загромождать дороги, проезды и подъезды к многоквартирному дому;

4.2.21. при необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по требованию Управляющей компании принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложении №2 к настоящему Договору;

4.2.22. при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества принять на общем собрании собственников решение о проведении капитального ремонта и об оплате расходов на капитальный ремонт с учетом предложений Управляющей компании и требований жилищного законодательства РФ;

4.2.23. не допускать повреждения сетей связи и не препятствовать доступу работников организаций связи к оборудованию, обеспечивающему бесперебойную работу данных сетей.

**4.3. Собственнику запрещается:**

4.3.1. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование не бытового назначения, а также использование оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно не должна превышать 10 кВт);

4.3.2. самовольно производить слив теплоносителя из системы отопления;

4.3.3. самовольно изменять фасады, в том числе устанавливать на фасадах многоквартирного дома кондиционеры, спутниковые антенны и иное оборудование.

4.3.4. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

4.3.5. самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом и (или) нежилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

4.3.6. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия;

4.3.7. самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

## **5. Цена договора и порядок расчетов**

5.1. В рамках настоящего Договора цена договора (плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги) состоит из:

5.1.1. платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.2.

5.1.3. платы за коммунальные услуги;

5.1.4. платы за капитальный ремонт общего имущества после того, как такая обязанность возникнет у собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством;

5.1.5. платы за иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечня указанных услуг, а также размера расходов на выполнение указанных услуг и источника их финансирования);

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном нормами Жилищного кодекса РФ и условиями настоящего договора. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, иных услуг определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в соответствии с долей каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая высчитывается пропорционально площади занимаемого Собственником помещения.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, иных услуг на следующий год, то Управляющая компания вправе начислять плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с платой за содержание и ремонт общего имущества, установленной органом местного самоуправления.

5.4. Собственник ежемесячно вносит плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложении № 2, и порядок их оплаты, определяется на основании Прейскуранта Управляющей компании.

5.7. Обязанность по оплате капитального ремонта общего имущества распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме с учетом требований действующего законодательства РФ. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

5.9. Порядок оплаты Собственником работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему договору определяется в соответствии с действующим законодательством.

## **6. Формы и способы осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему договору**

6.1. Управляющая компания обязана предоставлять по запросу Собственника в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.2. Управляющая компания осуществляет раскрытие информации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.3. Управляющая компания представляет отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год путем размещения данных на официальном сайте Управляющей компании и на официальном сайте в сети Интернет, предназначенном для этих целей в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника.

7.3. Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственника.

7.4. Управляющая компания не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве дома; обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за содержание и текущий ремонт и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей компании пени в размере и порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.6. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

## **8. Срок действия настоящего договора**

8.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается в течение трех лет с момента утверждения собственниками помещений в многоквартирном доме условий Договора на общем собрании собственников помещений в доме.

8.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента утверждения его условий на общем собрании собственников помещений в доме.

8.3. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и исполнения Собственником обязательств по договору.

8.4. При отсутствии решения общего собрания Собственников о смене управляющей организации/избрании иной формы управления домом, либо уведомления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор признается заключенным на тот же срок и на тех же условиях.

## **9. Изменение и расторжение договора**

9.1. Настоящий договор может быть изменен в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

9.2. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Расторжение настоящего договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

## **10. Порядок уведомления Управляющей компанией Собственника**

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей компанией:

- путем направления Собственнику заказного письма с уведомлением по адресу нахождения его Помещения в данном многоквартирном доме;

- посредством направления телеграммы Собственнику Помещений по адресу нахождения его Помещения в данном многоквартирном доме.

10.2. Дата, с которой Собственник считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки соответствующего уведомления.

10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

#### 11. Прочие условия

11.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

11.2. Настоящий договор является смешанным договором и содержит условия и элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, в том числе условия договора присоединения в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса РФ. Условия настоящего Договора принимаются каждым собственником помещения в многоквартирном доме путем присоединения к настоящему договору в целом. К отношениям сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, условия и элементы которых содержатся в настоящем договоре.

11.3. В случае возникновения споров при исполнении настоящего договора стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при недостижении приемлемого для обеих сторон решения, разрешают споры в судебном порядке. Собственник при заключении договора воспользовался правом выбора подсудности, установив, что местом жительства в вопросах определения суда является адрес г. Челябинск, ул. Российская, дом 75.

11.4. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Собственника, второй экземпляр – для Управляющей компании.

11.6. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

11.6.1. Приложение № 1 «Перечень объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 7-б».

11.6.2. Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

11.6.3. Приложение № 3 «Правила проживания, пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 7-б».

11.6.4. Приложение № 4 «Тарифы на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества»

#### 12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

##### Управляющая компания:

ООО УК «Дом на Лесопарковой»  
454080 г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. № 7, оф.206  
ОГРН 1117448010184  
ИНН/КПП 7448143068 / 745301001  
р/сч 40702810290000015868  
к/сч 30101810400000000779  
в ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», г. Челябинск  
БИК 047501779  
тел. (351) 272 01 71, 272 01 72  
аварийно-диспетчерский +7 (900) 027 10 10  
e-mail: info@ukdnl.ru  
[www.ukdnl.ru](http://www.ukdnl.ru)

##### Собственник

Ф.И.О. \_\_\_\_\_  
Место жительства (регистрации): \_\_\_\_\_

Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
орган выдачи: \_\_\_\_\_

дата выдачи: « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

контактный телефон \_\_\_\_\_

Электронная почта \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/К.С. Богданов/

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



**Состав общего имущества  
многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, дом 75.**

В состав общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, дом 75 входят: помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, спортивные и детские площадки, расположенные на указанном земельном участке, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов помещений общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

От Управляющей компании:

\_\_\_\_\_/К.С. Богданов/

От Собственника:

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

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества

1. Управление

№ п/п	Наименование работ / услуг	Периодичность выполнения
1.1.	Прием и хранение технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491, а также их актуализация	непрерывно в рабочие дни
1.2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных	непрерывно
1.3.	Прием и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета собственников по месту жительства или по месту пребывания в принадлежащих им помещениях многоквартирного дома	по мере необходимости
1.4.	<p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);</li> <li>• расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);</li> <li>• подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;</li> <li>• подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;</li> <li>• обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом</li> </ul>	при подготовке к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме
1.5.	<p>Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (при обращении в УК собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме), вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;</li> <li>• обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;</li> <li>• подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;</li> <li>• подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;</li> <li>• документальное оформление решений, принятых собранием;</li> <li>• доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме,</li> </ul>	при подготовке к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме

	членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании.	
1.6.	<p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• определение способа оказания услуг и выполнения работ;</li> <li>• подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;</li> <li>• заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</li> <li>• заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг (договоров управления);</li> <li>• заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);</li> <li>• заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;</li> <li>• осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;</li> <li>• ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</li> </ul>	непрерывно в рабочие дни
1.7.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;	непрерывно в рабочие дни
1.8.	<p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;</li> <li>• оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;</li> <li>• осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;</li> <li>• ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.</li> </ul>	непрерывно в рабочие дни
1.9.	<p>Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, установленном законодательством РФ;</li> <li>• раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;</li> </ul>	по мере необходимости в сроки, установленные законодательством

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;</li> <li>• обеспечение участия уполномоченных представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.</li> </ul>	
--	---	--

## 2. Содержание и текущий ремонт общего имущества

№ п/п	Наименование работ / услуг	Периодичность выполнения
2.1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома:	
2.1.1.	<p>Работы, выполняемые в отношении фундамента:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;</li> <li>• проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</li> <li>• признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</li> <li>• коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</li> <li>• проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;</li> <li>• составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.2.	<p>Работы, выполняемые в отношении подвала:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;</li> <li>• проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламенение, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;</li> <li>• контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполь, запорных устройств на них.</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.3.	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;</li> <li>• составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.4.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</li> <li>• 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;</li> <li>• выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры,</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).

	<p>коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;</li> <li>• выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки;</li> <li>• проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</li> <li>• разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	
2.1.5.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</li> <li>• контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</li> <li>• выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;</li> <li>• контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</li> <li>• при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.6.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</li> <li>• выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;</li> <li>• выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;</li> <li>• при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>

<p>2.1.7.</p>	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проверка кровли на отсутствие протечек;</li> <li>• проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</li> <li>• выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</li> <li>• проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</li> <li>• проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</li> <li>• контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;</li> <li>• проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</li> <li>• проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</li> <li>• проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</li> <li>• проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;</li> <li>• проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;</li> <li>• проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</li> <li>• устранение нарушений, приводящих к протечкам, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
<p>2.1.8.</p>	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</li> <li>• 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;</li> <li>• выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</li> <li>• проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;</li> <li>• разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>

2.1.9.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</li> <li>• контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</li> <li>• выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</li> <li>• контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</li> <li>• контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</li> <li>• разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.10.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;</li> <li>• проверка звукоизоляции и огнезащиты;</li> <li>• разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.11.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, проверка состояния внутренней отделки;</p>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.12.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• разработка плана восстановительных работ (при необходимости);</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.13.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 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;</li> <li>— разработка плана восстановительных работ (при необходимости);</li> </ul>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.14.	<p>Проведение восстановительных работ в соответствии с планом восстановительных работ, устранение выявленных замечаний в части содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома</p>	периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
2.2.	<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	инженерно-технического
2.2.1.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:</p>	

	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	1 раз в квартал
	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	1 раз в год
	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	1 раз в квартал
	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год
	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
2.2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме:	
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачек в многоквартирном доме;	непрерывно в рабочее время
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	непрерывно в рабочее время
	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	1 раз в год
	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год
	проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	1 раз в месяц
	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	при выявлении повреждений и нарушений
2.2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:	
	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	непрерывно в рабочее время
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	непрерывно в рабочее время
	контроль состояния, поверка и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по мере необходимости



	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по мере необходимости
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости
	очистка и промывка водонапорных баков;	не реже 1 раза в год
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:	
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
	проведение пробных пусконаладочных работ;	1 раз в год или по мере необходимости
	удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год или по мере необходимости
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год или по мере необходимости
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год или по мере необходимости
	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в месяц или по мере необходимости
2.2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
	организация проведения осмотров, технического обслуживания и текущего ремонта лифта (лифтов);	1 раз в месяц
	обеспечение проведения аварийного ремонта лифта (лифтов);	по мере необходимости в течение суток
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
2.3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	
2.3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю
	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых	1 раз в квартал
	ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон;	1 раз в квартал

	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	1 раз в неделю
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год
2.3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	6 раз в неделю
	сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	6 раз в неделю
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	6 раз в неделю
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в неделю
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	6 раз в неделю
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	6 раз в неделю
2.3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	подметание и уборка придомовой территории;	5 раз в неделю
	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	5 раз в неделю
	уборка и выкашивание газонов;	По мере необходимости
	прочистка ливневой канализации;	2 раза в год
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	5 раз в неделю
2.3.4.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
	вывоз твердых бытовых отходов;	ежедневно
	организация мест накопления бытовых отходов, 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.	не реже 1 раза в 6 месяцев
2.3.5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности -	
	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов,	1 раз в 3 года
	систем аварийного освещения, сигнализации,	1 раз в месяц
	пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
2.3.6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Круглосуточно

От Управляющей компании:

От Собственника:

\_\_\_\_\_/К.С. Богданов/

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

## ПРАВИЛА

проживания, пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома по адресу:  
г. Челябинск, ул. Российская, д. 75

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, регуливающими жилищные правоотношения.

### 1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ.

1.1. Правила – настоящие правила проживания в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, д. 75 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, регуливающими жилищные правоотношения.

1.2. МКД – многоквартирный дом по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, д. 75.

1.3. Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением в МКД.

1.4. Пользователь – физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником жилого или нежилого помещения и использующего его на законном основании (наниматель, арендатор, члены семьи собственника или нанимателя, работники организаций, размещенных в нежилых помещениях, посетители).

1.5. УК – управляющая компания (ООО УК «Дом на Лесопарковой»).

1.6. СК – служба контроля, осуществляющая услуги по контролю за безопасностью Собственников и Пользователей, находящихся на территории МКД, а также обеспечивающая сохранность общего имущества МКД.

### 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

2.1. 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.

2.2. 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.

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

2.4. Соблюдение Правил контролируется УК и СК.

2.5. Основные задачи применения настоящих Правил:

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

2.6. Правила регламентируют отношение Собственников к вопросам:

2.6.1. пользования общим имуществом и его содержанием;

2.6.2. проведения ремонтно-строительных работ в помещениях МКД;

2.6.3. содержания домашних животных;

2.6.4. проезда и парковки на территории МКД;

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

### 3. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ.

3.1. 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.

3.2. Жилые помещения в МКД используются исключительно для проживания.

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

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

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

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

3.7. При выезде или въезде новых Собственников/Пользователей в любое помещение необходимо оповестить УК о совершаемом выезде или въезде.

### 4. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

#### 4.1. Общие правила пользования общим имуществом:

4.1.1. 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.

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

#### **4.2. Правила пользования отдельными элементами Общего имущества.**

##### **4.2.1. Придомовая территория:**

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

4.2.1.2. Собственники/Пользователи обязаны соблюдать режим тишины в соответствии с действующим законодательством.

4.2.1.3. Бытовой мусор необходимо выносить из помещений в специально оборудованные для него места. Мелкий мусор, возникающий во время отдыха в местах общего пользования необходимо выбрасывать в урны, находящиеся на придомовой территории, или уносить с собой.

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

##### **4.2.1.5. 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 УК и общим собранием Собственников;
- мусорить на всей придомовой территории;
- распитие спиртных напитков на придомовой территории, а также курение, распитие спиртных напитков на детской площадке, а также в подъездах МКД;
- производить чистку ковровых изделий, одежды, постельных принадлежностей на придомовой территории;
- самовольное посещение технических помещений, в которых расположены объекты инженерной инфраструктуры МКД (подвалы, чердаки, машинные помещения лифтов и т.п.). В случае необходимости такие посещения производятся по согласованию с УК в сопровождении сотрудников УК.

4.2.1.6. При засорении придомовой 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).

##### **4.2.2. Конструктивные элементы дома.**

4.2.2.1. Запрещается наносить любые надписи и рисунки на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых других поверхностях конструктивных элементов дома.

4.2.2.2. Запрещается самовольно изменять фасады, в том числе устанавливать на фасадах многоквартирного дома кондиционеры, спутниковые антенны и иное оборудование.

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

4.2.2.4. Не допускается захламливание и загрязнение, хранение личных вещей Собственников/Пользователей на балконах и лоджиях, относящихся к общему имуществу.

##### **4.2.3. Правила пользования помещениями общего пользования в подъездах.**

4.2.3.1. Подъезды дома создают уют и комфорт проживающих в МКД.

4.2.3.2. 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.

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

##### **4.2.4. Правила пользования общедомовыми инженерными системами и оборудованием.**

4.2.4.1. Домофонная система входных дверей в подъезд и на территорию внутреннего двора МКД, 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 закрытия дверного полотна к дверной коробке.

4.2.4.2. При использовании 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.

4.2.4.3. В случае необходимости долгого удержания двери в открытом положении, например, для погрузочно-разгрузочных работ, необходимо разобрать коленчатый механизм доводчика двери, путем вывинчивания специального винта. После окончания работ коленчатый механизм доводчика двери необходимо собрать.

4.2.4.4. Использовать лифт детям разрешено только в сопровождении взрослых. Перевозить тяжелые предметы, мебель и т.п. разрешено только в грузопассажи́рском лифте и только в том случае, если не превышаетя допустимая нагрузка.

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

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

4.2.4.7. 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.

#### **4.3. Соблюдение чистоты.**

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

4.3.2. Запрещается выгул домашних животных на территории МКД.

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

### **5. ПРОЖИВАНИЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЙ ПОРЯДОК.**

5.1. Собственник/Пользователь помещения не должен совершать или допускать каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других Собственников/Пользователей помещений. Все Собственники/Пользователи помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и других производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило соседей. Режим относительной тишины должен соблюдаться Собственниками/Пользователями между 22.00 и 8.00 следующего дня, а в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с 23-00 до 11-00 часов.

5.2. Допускается ведение строительных работ, связанных с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.) в порядке, определенном разделом 6.

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

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

5.5. В случаях проведения в жилых помещениях семейных праздников рекомендуется их шумную часть проводить до 22:00.

5.6. Запрещается хранить в помещениях вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества.

5.7. Общие правила безопасности и ресурсосбережения.

5.7.1. Каждый Собственник/Пользователь должен заботиться о том, чтобы доступ на территорию жилого комплекса посторонним был закрыт. Двери в подвал, на чердак и в подъезд следует всегда держать закрытыми.

5.7.2. Окна на лестницах, в подвале, на чердаке необходимо держать закрытыми ночью, в ненастную погоду и в холодное время года.

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

5.7.4. Наружные двери помещений должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника/Пользователя - заперты.

### **6. РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ПОМЕЩЕНИЯХ СОБСТВЕННИКОВ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ.**

6.1. Перед началом ремонтно-строительных работ Собственник/Пользователь обязан предоставить в УК подготовленный, оформленный и согласованный в надлежащем порядке проект переустройства или перепланировки жилого помещения (согласно ЖК РФ, Гл. 4).

6.2. Перед началом ремонтно-строительных работ настоящие Правила доводятся до сведения персонала подрядчика (исполнителя), который будет выполнять работы в помещении.

6.3. Собственник/Пользователь помещения обязан до начала производства работ представить СК и УК список работников подрядчика (исполнителя), с указанием лица, ответственного за выполнение работ (ФИО, место его нахождения и телефон). В списке должна стоять подпись ответственного лица подрядчика (исполнителя) об ознакомлении и согласии выполнять настоящие Правила.

6.4. Отключение/подключение к общим коммуникациям (стоякам отопления, ХВС, ГВС, этажным щитам электроснабжения) производится сотрудниками УК на основании письменной заявки Собственника. Заявка на

отключение/подключение общих коммуникаций должна быть подана в УК в рабочие дни не менее чем за 24 часа до начала производства работ.

6.5. Запрещается при проведении ремонтно-строительных работ:

- Выполнение работ, не предусмотренных техническими условиями, другими разрешениями, проектом;
- Использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- Увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры без согласования с УК;
- Проведение санитарно-технических работ на не отключённых стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации.
- Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;
- Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами мест общего пользования;
- Слив в системы канализации жидкие отходы, 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;
- Доступ работников (исполнителей), выполняющих работы в помещении Собственника в технические помещения. При необходимости, допуск их в технические и служебные помещения осуществляется только в сопровождении представителей УК;
- Самовольное отключение общих коммуникаций, а также подключение к общим коммуникациям;
- Осуществлять прокладку кабелей и иных коммуникаций по стенам подъезда или дома.

6.6. Производство ремонтно-строительных работ в помещениях Собственников/Пользователей осуществляется только в рабочие дни с 08:00 до 21:00.

6.7. Работы, выполняемые с повышенным уровнем шума (в том числе работа с перфоратором, режущими и иными электроинструментами), разрешено производить только в рабочие дни с 09:00 до 13:00; и с 15:00 до 21:00.

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

6.9. Подъем материалов и оборудования к помещению, в котором производятся ремонтно-строительные работы, осуществляется строго в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом во избежание загрязнения кабины лифта и мест общего пользования.

6.10. 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.

6.11. Разрешается осуществлять подъем материалов и оборудования к помещению и спуск строительных отходов и мусора только в грузопассажирском лифте и только в том случае, если не превышает допустимая нагрузка.

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

6.13. В случае необходимости перемещения грузов, способных нанести повреждения поверхностям помещений общего пользования (полы, стены, в т.ч. покрытия пола и стен лифта), эти поверхности предварительно должны быть защищены Собственником (Пользователем) вспомогательными материалами (ДВП, картон, фанера и т.п.). Защитное покрытие должно быть согласовано с представителем УК (инженером объекта).

6.14. После окончания подъема материалов и оборудования, а также спуска помещений общего пользования и лифта строительных отходов и мусора, Собственник (Пользователь) обязан в течение 30 минут произвести уборку помещений общего пользования и лифта (очистить от мусора и загрязнений в случае их возникновения).

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

6.16. Собственник, 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.

## 7. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ.

7.1. При содержании в жилых помещениях домашних животных Собственники/Пользователи обязаны соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила.

7.2. Не разрешается содержать домашних животных в местах общего пользования МКД.

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

7.4. Категорически запрещен выгул животных на дворовой и прилегающей территории МКД.

7.5. 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 содержать надевать на своих питомцев намордник.

7.6. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка.

7.7. Во время выгула домашних животных их владельцы обязаны иметь при себе пакет и совок для уборки за своим животным экскрементов.

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

## **8. ДОСТУП, СТОЯНКА, ПРОЕЗД АВТОМОБИЛЕЙ НА ДВОРОВОЙ (ПРИДОМОВОЙ) ТЕРРИТОРИИ МКД.**

8.1. На дворовой (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 ближе трёх метров от окон жилых помещений.
- стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 10 минут.

8.2. Доставка и разгрузка материалов и оборудования на объект, а также вывоз их и строительных отходов, разрешен с 09:00 до 21:00 на любом транспорте, маневренные возможности которого способны обеспечить подъезд и отъезд к дому (подъезду дома) без нарушений элементов благоустройства придомовой территории.

8.3. По окончании разгрузки (загрузки) транспорта и его отъезда Собственник/Пользователь обязан в течение 30 минут произвести уборку дворовой (придомовой) территории в случае, если после погрузочно-разгрузочных работ образовался мусор и иные загрязнения.

8.4. В случае причинения ущерба Общему имуществу при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник/Пользователь жилого или нежилого помещения, к кому приезжал владелец транспортного средства, обязан за свой счет восстановить поврежденное имущество либо возместить УК стоимость восстановительных работ.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ.**

9.1. 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, а также ответственность в виде штрафных санкций, установленных настоящими Правилами.

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

9.3. Нарушение установленного настоящими Правилами времени парковки влечет за собой блокировку идентификатора на въезд на один месяц. Возможность прохода на придомовую территорию через калитки сохраняется.

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

- актом, подписанным виновным лицом и представителем УК, либо Собственниками;
- 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 не менее чем двумя Собственниками или Пользователями помещений в МКД,
- актом, составленным представителем УК 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.

9.5. Для установления факта нарушения и виновного лица достаточно одного из доказательств, предусмотренных п. 9.4. настоящих Правил.

9.6. Размер ущерба, причиненного Собственнику/Пользователю, Общему имуществу или третьим лицам, определяется на основании расчета (сметы), составленного УК или специализированной организацией или на основании предъявления документов, подтверждающий размер ущерба, а также расходов на его устранение.

От Управляющей компании:

От Собственника:

\_\_\_\_\_/К.С. Богданов/

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

**ТАРИФЫ**  
на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества  
многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, д. 75  
для собственников помещений в доме

№ п/п	Наименование	Стоимость (руб./кв.м.)
1	Содержание и текущий ремонт (без учета затрат на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; на организацию сбора и вывоза твердых бытовых отходов) (за 1 м2 общей площади помещения)	25,2
2	Сбор и вывоз ТБО (за 1 м2 общей площади помещения)	1,87
3	Услуги консьержа (за 1 м2 общей площади помещения)	6,2

Размер платы за коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) рассчитывается Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с учетом фактического потребления согласно показаний приборов учета по тарифам для населения города Челябинска.

В размере платы за содержание и ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и отражаются в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Плата за услуги по сбору и вывозу твердых бытовых (коммунальных) отходов не учтена в размере платы по содержанию и ремонту общего имущества и отражается в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой.

От Управляющей компании:

От Собственника:

\_\_\_\_\_/К.С. Богданов/

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