

# Договор № управления многоквартирным домом

г. Лобня

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015г.

Муниципальное предприятие «Жилкомсервис», именуемое в дальнейшем  
**«Управляющая организация»**, в \_\_\_\_\_ лице  
\_\_\_\_\_, а, с одной стороны, и  
(фамилия, имя, отчество полностью)

Именуемый в дальнейшем «Собственник» помещения расположенного по адресу:  
Московская область, г. Лобня, ул. \_\_\_\_\_ д.\_\_\_\_, кв.\_\_\_\_\_, общей площадью  
\_\_\_\_\_ кв. м., на основании \_\_\_\_\_, именуемые далее «Стороны»,  
заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее -  
«Договор») о нижеследующем:

## 1. Общие положения.

**1.1.** При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.

## 2. Предмет Договора.

**2.1.** Цель заключения Договора: предоставление услуг по осуществлению поставок коммунальных ресурсов и иных услуг с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания «Собственник» в Доме и надлежащего содержания общего имущества Дома.

**2.2.** «Управляющая организация» по заданию «Собственник» в течение согласованного в Договоре срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества дома, содержанию и благоустройству придомовой территории, а также осуществлению поставок коммунальных ресурсов и эксплуатационные услуги «Владельца», далее - «Обслуживание», в соответствии с указанным в п. 3.1. Договора перечнем работ и услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

**2.3.** Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых «Управляющей организацией», может производиться по решению Общего собрания собственников помещений Дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

**2.4.** Состав общего имущества Дома указан в техническом паспорте дома.

Сведения технического паспорта являются доступными для всех Собственников помещений Дома.

## 3. Права и обязанности Сторон.

**3.1.** «Управляющая организация» по Договору обеспечивает своими силами и/или с привлечением третьих лиц следующие работы и услуги по управлению домом:

**3.1.1.** Содержание помещений общего пользования дома (подъезды, лифтовые помещения, холлы и т.п.), в соответствии с действующими нормами и правилами.

**3.1.2.** Уборка придомовой территории.

**3.1.3.** Техническое обслуживание и поддержание в исправном состоянии инженерных систем водоснабжения, водоотведения, вентиляции, электроснабжения,

теплоснабжения Дома до границы эксплуатационной ответственности согласно актам разграничения ответственности.

**3.1.4.** Обеспечение услуг теплоснабжения, водоотведения, горячего и холодного водоснабжения, вывоза бытовых отходов.

**3.1.5.** Организация круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания Дома.

**3.1.6.** Проведение текущего ремонта осуществляется согласно действующему тарифу, оплачиваемому Собственниками. По общему решению Собственников дом может обслуживаться по индивидуальному тарифу.

**3.1.7.** Техническое обслуживание, профилактический и текущий ремонт, техническое освидетельствование лифтового оборудования, в соответствии с действующим законодательством.

**3.2.** «Управляющая организация» может оказывать «Собственнику» также дополнительные платные услуги, не входящие в приведенный выше перечень по заявлению «Собственника».

**3.3.** «Управляющая организация» обязуется:

**3.3.1.** Осуществлять Обслуживание дома в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, инструкций, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

**3.3.2.** Хранить и вести соответствующую техническую документацию на Дом.

**3.3.3.** Не позднее, чем за 3-е суток, предупреждать «Собственника» о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций в доме, путем размещения соответствующей информации на доске объявлений жилого дома.

**3.3.4.** Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания в Доме.

**3.3.5.** Представлять интересы «Собственника» и лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

**3.3.6.** Организовывать прием «Собственников» жилых и нежилых помещений в Доме по вопросам, касающимся Обслуживания Дома.

**3.3.7.** Публично не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся персональных данных «Собственника», за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, включая запросы правоохранительных и иных компетентных органов.

**3.3.8.** Информировать «Собственника» о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения таких недостатков, в том числе путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома.

**3.3.9.** В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить «Собственника» о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

**3.3.10.** Изменение тарифа производится согласно Постановления Администрации.

**3.3.11.** По требованию «Собственника» производить либо организовывать проведение сверки платы по Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

**3.3.12.** Оказывать «Собственнику» услуги паспортного стола (при оформлении документов в паспортном столе, необходимо предъявить справку об отсутствии задолженности по коммунальным и эксплуатационным услугам.

**3.4. «Собственник» обязуется:**

**3.4.1.** Использовать принадлежащее ему жилое помещение и общее имущество Дома в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

**3.4.2.** Пользоваться имуществом в доме в соответствии с его назначением.

**3.4.3.** В целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (не размещать) вещи в приквартирных холлах, лифтовых холлах, лестничных маршах, вестибюле, пожарных и переходных балконах. В случае нарушения данного правила, «Управляющая организация» вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей «Собственника», в т.ч. и путем их выноса с территории дома и утилизации, предварительно уведомив "Собственника" не менее чем за 3 (три) календарных дня.

**3.4.4.** При проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях соблюдать указанные в п. 4 Договора.

**3.4.5.** При проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях соблюдать Инструкцию о проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях Дома (Приложение № 2 к Договору), а также Инструкции на выполнение отдельных видов работ, утвержденные «Управляющей организацией» и «Собственника» и являющиеся неотъемлемыми Приложениями к настоящему Договору.

**3.4.6.** Своевременно и полностью оплачивать обслуживание в сроки и в порядке, указанные в гл. 5. Договора.

**3.4.7.** Обеспечить доступ представителей «Управляющей организации» в жилые и нежилые помещения для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, а также проведения профилактических работ на инженерных сетях, находящихся в ответственности «Управляющей организации». В случае аварии инженерных систем в жилом и нежилом помещениях «Собственника» обязан обеспечить незамедлительный доступ работникам аварийных бригад «Управляющей организации» в жилые и нежилые помещения в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя.

**3.4.8.** Предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от жилых и нежилых помещений, или непосредственно предоставить ключи от жилых и нежилых помещений на случай отсутствия «Собственника» для обеспечения доступа в жилые и нежилые помещения «Собственника» при возникновении аварийных ситуаций. В случае невыполнения «Собственником» данного обязательства, «Управляющая организация» вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие жилых и нежилых помещений «Собственника» с составлением соответствующего акта, если «Управляющая организация» основательно полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным и создается угроза безопасности и/или ущерба третьим лицам.

**3.4.9.** Соблюдать правила пользования лифтом, вывешенные в лифтовых холлах и лифтовых кабинах.

**3.4.10.** Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в доме.

**3.4.11.** Предоставлять «Управляющей организации» в течение 3-х рабочих дней сведения:

- о заключении в отношении своих жилых и нежилых помещений договоров пользования, найма, аренды, а также договоров по отчуждению недвижимого имущества с указанием Ф.И.О. лица, или реквизитов юридического лица, ответственных за оплату обслуживания, с предоставлением копий указанных документов;

- об изменении общей площади жилых и нежилых помещений и/или летних помещений - экспликацию БТИ либо свидетельство о регистрации права собственности;

- О принятии решений Общим собранием, затрагивающим интересы **«Управляющую организацию»** после подписания соответствующего протокола собрания собственников.

**3.4.12.** Не допускать нарушение тишины и покоя граждан:

с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);

с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;

с 13.00 до 15.00 часов ежедневно в отношении защищаемых объектов, предусмотренных пунктом 1 статьи 3 Закона Московской области № 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области», в части действий, предусмотренных пунктами 1 и 4 части 1 статьи 4 настоящего Закона. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 часов.

**3.4.13.** Техническая документация о жилых домах, в том числе содержащая информацию о проценте износа здания, изготавливается за счет средств «Собственника».

**3.5. «Управляющая организация» вправе:**

**3.5.1.** Заключать договоры на выполнение отдельных работ и услуг, оговоренных в п.2.1. Договора с юридическими и физическими лицами по своему выбору во исполнение данного Договора.

**3.5.2.** Заключать от своего имени с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с действующим законодательством, обеспечивающие предоставление коммунальных и иных услуг «Собственнику» в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

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

**3.5.4.** В случае аварий в жилых и нежилых помещениях «Собственника» в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.

**3.5.5.** При изменении площадей и/или назначения и/или конфигурации жилых и нежилых помещений, летних помещений «Собственника», производить перерасчет размера оплаты обслуживания по Договору, с даты получения «Управляющей организацией» соответствующих документов.

**3.5.6.** Представлять интересы «Собственника», связанные с использованием, содержанием и ремонтом общего имущества Дома и придомовой территории, в отношениях с третьими лицами.

**3.5.7.** Требовать от «Собственника» внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

**3.5.8.** Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством. Снятие установленных ограничивающих устройств происходит за счет средств «Собственника».

**3.5.9.** Организовывать работу паспортистов.

**3.6. «Собственник» вправе:**

**3.6.1.** Знакомиться с обоснованием стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ по Договору.

**3.6.2.** Инициировать проведение Общего собрания собственников помещений Дома согласно действующему законодательству в течение всего периода действия настоящего Договора. Решения Общего собрания собственников помещений дома по всем вопросам управления и обслуживания дома являются обязательными для «Управляющей организации» и для всех собственников помещений дома, если они не противоречат действующему законодательству.

**3.6.3.** Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

**3.6.4.** Размещать на придомовой территории личный автотранспорт в количестве, достаточном для личных потребностей (ограничения в количестве личного, служебного автотранспорта могут устанавливаться решениями собственников помещений дома и «Управляющей организацией» в интересах «Собственников» помещений Дома).

**3.6.5.** Осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по Договору в соответствии с нормами действующего законодательства.

**3.6.6.** По общему решению «Собственники» вправе принять индивидуальный тариф, по которому будет проводиться обслуживание дома

#### **4. Правила проведения «Собственником» строительно-отделочных работ**

**4.1.** Все виды строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях проводятся в соответствии с Положением и Инструкциями, указанными в настоящем Договоре, в том числе в п.3.4.6. настоящего Договора.

**4.2.** «Владелец» берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям и/или имуществу «Собственника» и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер имущественного ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной «Управляющей организацией» или иной специализированной организацией. При этом «Собственник» возмещает причиненный ущерб в полном объеме.

**4.3.** Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством согласно Жилищному кодексу РФ:

Переустройство жилого помещения - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

«Собственник» обязан до начала производства вышеуказанных работ получить распоряжение жилищной инспекции по согласованию переустройства и перепланировки жилого помещения и производства работ, или узаконить выполненное переустройство/перепланировку жилых и нежилых помещениях, если ранее соответствующее оформление не производилось.

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

**4.4.** Не допускается при производстве работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений:

-ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям отключающим устройствам и

другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации дома и проживания граждан;

- переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;

- нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение;

- установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;

- ликвидация, уменьшение сечения каналов вентиляции;

- увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в жилых и нежилых помещениях;

- перенос радиаторов отопления на лоджии, балконы и веранды;

- устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или)отопления;

- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

- устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.

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

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

**4.6.** Запрещается изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру без письменного согласования с Управляющей организацией

Категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

**4.7.** При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи.

**4.8.** Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке в Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается.

**4.9.** При уборке строительного мусора запрещается использование мусоропровода, канализации, запрещается выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала.

**4.10.** Складирование мусора вне жилых и нежилых помещений разрешается только в специально отведенных для этого местах. В случае нарушения данного правила, «Владелец» уплачивает «Управляющей организации» компенсацию в

размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора.

**4.11.** Строительный мусор вывозится силами подрядных организаций по предварительной заявке «Собственника», направляемой Начальнику службы эксплуатации **Управляющей организации** дома, затраты по вывозу крупногабаритного и строительного мусора оплачиваются собственником.

**4.12.** Запрещается несогласованная установка на фасадах здания систем кондиционирования, вентиляции, TV, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания, в соответствии с (п. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 244 ГК РФ, п. 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме", Госстрой РФ в п. 3.5.8 Постановления от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" При проведении подобных работ необходимо обратиться к Начальнику службы эксплуатации или Управляющему **Управляющей организации** для получения письменного согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения «Собственника» данного правила, «Управляющая организация» вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет «Собственника».

**4.13.** Запрещается несогласованное размещение какого-либо оборудования на пожарных балконах, в холлах, на технических этажах и в других местах общего назначения.

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

## **5. Порядок расчетов**

**5.1.** Сумма Договора состоит из:

- стоимости Обслуживания Дома (стоимости услуг, перечисленных в п.3.1.), которая определяется, в соответствии со ст. 156 Жилищного кодекса РФ, с учетом предложений Управляющего, и устанавливается на срок не менее чем один год;
- возмещение затрат на коммунальные услуги, необходимые для содержания общего имущества Дома, и мест общего пользования, включая, но не ограничиваясь, затраты на освещение общедомовой территории.

Стоимость обслуживания и размер платы согласовывается Сторонами в Приложение №1 к Договору. Стоимость обслуживания указанная в Приложении № 1 – является базовой на момент заключения договора.

Размер возмещение затрат на коммунальные услуги необходимые для содержания общего имущества Дома рассчитывается ежемесячно на основании договоров, заключенных Управляющим на предоставление коммунальных услуг.

**5.2.** Оплата услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме осуществляется через кассы УМП «РКЦ г. Лобня», либо через других платежных агентов, с которыми «Управляющая организация» имеет договорные отношения.

**5.3.** Плата за обслуживание вносится «Собственником» ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. «Собственник» вправе осуществить платежи предоплатой с последующим перерасчетом платежей «Управляющей организацией» при необходимости.

**5.4.** «Управляющая организация» вправе в одностороннем порядке изменять стоимость Обслуживания по настоящему Договору по следующим основаниям:

- в соответствии с изменениями тарифов (регулируемых цен) на коммунальные услуги с момента их введения в действие уполномоченными **органами**;
- в соответствии с изменением фактических затрат по обслуживанию Дома не чаще одного раза в год. При этом «Управляющая организация» предоставляет «Владельцу» соответствующий обоснованный расчет.

При не согласии **«Управляющей организации»** с решением общего собрания об установлении размера платы за обслуживание, Договор может быть прекращен в результате смены **«Управляющей организации»** согласно условиям Договора, а также в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**5.5.** Оплата за услуги связи (телефон, ИНТЕРНЕТ), не входит в обязательства по Договору.

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

**5.7.** Услуги **«Управляющей компании»**, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату.

**5.8.** Неиспользование помещений **«Собственник»** не является основанием невнесения платы по Договору.

**5.9.** При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги могут быть изменены в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

**5.10.** Проведение капитального ремонта дома и/или начисления в фонд капитального ремонта производятся после принятия соответствующего решения Общим собранием собственников помещений дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Размер отчислений на капитальный ремонт указывается в платежных документах отдельной строкой.

## **6. Ответственность Сторон**

**6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

**6.2.** В случае нарушения **«Собственником»**, членами его семьи, а также его работниками или гостями правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, самовольного переоборудования, либо перепланировки жилых и нежилых помещений, нарушения правил эксплуатации жилых помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб, **«Собственник»** возмещает такой ущерб в полном объеме.

**6.3.** **«Владелец»** несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за обслуживание, в том числе и за внесения таких платежей третьими лицами. При невыполнении **«Собственником»** принятых на себя обязательств по оплате обслуживания в установленный Договором срок он выплачивает **«Управляющей организации»** неустойку в виде пеней в размере, установленном действующим законодательством, по письменному требованию **«Управляющей организации»**. Уплата пеней не освобождает **«Собственника»** от выполнения обязательств по оплате основного долга.

**6.4.** Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине **«Собственника»**, членов его семьи, его работников или гостей, возлагается на **«Собственника»**.

**6.5.** Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине **«Управляющей организации»**, возлагается на **«Управляющую компанию»**.

**6.6.** Суммы компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого Сторонами не позднее пяти рабочих дней с момента происшествия. Со стороны **«Управляющей организации»** указанный акт должен быть утвержден подписью Главного инженера **«Управляющей организации»**. В случае отказа



«Собственника» от подписания Акта, «Управляющая организация» производит запись об этом в Акте.

**6.7.** При не предоставлении отдельных услуг или невыполнении работ, перечисленных в п.3.1. Договора, «Собственник» информирует об этом «Управляющую организацию» путем подачи ей письменного заявления, которое рассматривается «Управляющей организацией» в течение 10 рабочих дней с момента подачи, после чего «Собственник» вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему Договору. Письменные заявления «Собственника» по иным вопросам рассматриваются «Управляющей организацией» в течение 30 календарных дней.

**6.8.** В случае уклонения «Собственника» от оплаты обслуживания по Договору «Управляющая организация» вправе, предварительно известив «Собственника», приостановить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством и требовать от «Собственника» выплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки платежа по Договору.

### **7. Форс-мажор**

**7.1.** «Управляющая организация», не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, военные перевороты, террористические акты, стихийные бедствия, землетрясения, наводнения, пожары, резкие температурные колебания, эпидемии, гражданские волнения, забастовки, изменения законодательства, предписания, приказы или иные административные вмешательства со стороны государственных органов и учреждений или какие-либо другие постановления, административные или правительственные ограничения и иные независимые от Сторон обстоятельства, повлекшие изменения условий выполнения настоящего Договора. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы настоящий Договор может быть пересмотрен по взаимному соглашению Сторон.

**7.2.** Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору на период действия форс-мажорных обстоятельств, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков, ущерба.

**7.3.** Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана в разумный срок известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

### **8. Другие условия**

**8.1.** Договор вступает в силу с момента его подписания и действует один год.

**8.2.** При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

Письменное заявление «Собственника» о прекращении Договора должно быть одобрено общим собранием собственников либо уполномоченным собранием лицом. В

этом случае **«Управляющая организация»** прекращает обслуживание Дома согласно п.8.7 Договора.

**8.3.** При прекращении Договора обязательства по нему прекращаются их исполнением или проведением полных взаимных расчетов между Сторонами.

**8.4.** Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе **«Владельца»** в случае отчуждения жилых и нежилых помещений **«Собственника»** путем уведомления **«Управляющей организации»** о произведенных действиях и приложением соответствующего документа и оплаты **«Собственником»** всех задолженностей по Договору на дату расторжения Договора.

**8.5.** Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе **«Управляющей организации»**, о чем **«Собственник»** должны быть предупреждены не позже чем за 60 (шестьдесят) дней до прекращения Договора, в случае, если **«Собственники»** приняли иные условия управления Домом при рассмотрении вопроса о пролонгации, которые оказались неприемлемыми для **«Управляющей организации»** по его решению.

**8.6.** При переходе прав собственности на часть (долю) указанной в преамбуле Договора жилых и нежилых помещений **«Собственники»** и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед **«Управляющей организацией»** по Договору.

**8.7.** При смене **«Управляющей организации»** (жилищно-эксплуатационной организации) по решению Общего собрания собственников Дома Договор прекращает свое действие, о чем **«Управляющая организация»** должна быть предупреждена не позже чем за 60 дней до прекращения Договора путем предоставления **«Управляющей организации»** копии протокола решения общего собрания. В случае если **«Управляющая организация»** вынужденно продолжает обслуживать дом после прекращения Договора, **«Собственник»** обязан производить оплату обслуживания **«Управляющей организации»** в полном размере до фактического окончания обслуживания. В случае вынужденного обслуживания **«Управляющая организация»** вправе сократить дополнительные услуги **«Собственнику»** в одностороннем порядке до объема государственного муниципального жилого/нежилого фонда, установленного, в том числе законодательством городского округа Лобня, без решения собрания собственников помещений, уведомив об этом **«Собственника»** за 10 (Десять) дней до намеченной даты сокращения дополнительных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах общего пользования, включая, но не ограничиваясь холлами, входными группами, лифтовыми тамбурами, лифтами, на досках объявления, стойками охраны, рассылкой объявлений в почтовые ящики.

**8.8.** При принятии решения о смене **«Управляющей организации»** (жилищно-эксплуатационной организации) по инициативе **«Управляющей организации»**, **«Управляющая организация»** уведомляет об этом **«Собственников»** жилых и нежилых помещений путем вывешивания объявлений в холлах дома. **«Собственник»** обязан подписать в течение 60 календарных дней с даты, указанной в объявлении, договор на обслуживание с новой жилищно-эксплуатационной (или управляющей) организацией, ТСЖ, перезаключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, если в течение данного периода не будет проведено общее собрание владельцев жилых и нежилых помещений и не принято иное решение по обслуживанию (управлению) дома. По окончании данного срока Договор прекращает свое действие. Если **«Управляющая организация»** вынужденно продолжает обслуживать дом после прекращения Договора, **«Собственник»** обязан производить оплату обслуживания **«Управляющей организации»** в полном размере до его фактического окончания.

**8.9.** Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия Стороны решают спор в суде по месту нахождения объекта недвижимости, указанного в преамбуле Договора (место исполнения Договора).

**8.10.** Все изменения и дополнения по Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны Сторонами или их представителями.

**8.11.** Договор составлен в двух экземплярах для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**8.12.** Основные условия Договора являются одинаковыми для всех «Владельцев» помещений в многоквартирном доме.

**8.13.** При заключении и выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными в том числе Правительством РФ, нормативными и правовыми актами города Москвы.

**8.14.** Приложения к Договору:

- Приложение №1 - Стоимость обслуживания и размер платы;
- Приложение №2 – Инструкция о проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях жилого дома.;
- Приложение №3 - Правила пользования общим имуществом.

## **9. Особые условия.**

**9.1.** Настоящие правила распространяются на всех Собственников/Будущих собственников - владельцев домашних животных:

**9.2.** Содержание домашних животных в квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных и других Правил и норм законодательства Российской Федерации.

**9.3.** Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории. Не должны допускать загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, лифтов, подвалов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров и других мест общего пользования в жилом комплексе. Если домашнее животное оставила экскременты в этих местах, они должны быть немедленно удалены владельцем животного.

**9.4.** Запрещается выгуливать домашних животных на территории многоквартирного дома, в том числе на детских и спортивных площадках, клумбах и придомовой территории.

**9.5.** Запрещается: содержание домашних животных на балконах и лоджиях, на придомовой территории многоквартирного дома; содержание и подкармливание в местах общего пользования многоквартирного дома (на лестничных клетках, чердаках, тротуарах, подвалах и других подсобных помещениях).

**9.6.** Все официальные уведомления, сообщения, документы, предусмотренные настоящим договором направляются на электронную почту: \_\_\_\_\_

**9.7.** В случае изменения адреса электронной почты Владелец обязан уведомить Управляющую организацию в течении 10 дней.

**9.8.** В случае нанесения ущерба общедомовому имуществу Собственника компенсирует расходы на ремонт и уплачивает штраф в размере 10% от суммы ущерба в пользу управляющей компании.

## **10. Реквизиты и подписи Сторон**

<b>«Собственник»</b>	<b>«Управляющая организация»</b>
Ф.И.О. _____ _____	МП «Жилкомсервис» ИНН/КПП: 5025018827/502501001 Юр.адрес: 141730, МО, г.Лобня, ул.Чайковского, д.15 Банк: ООО «РКБ» г. Москва БИК: 044585749 к/сч: 30101810100000000749 р/сч: 40602810100020000033 тел.: +7 (498)–705-74-00 E-mail: mpjks@mail.ru
адрес _____ _____	
Тел.:	
E-mail.ru:	
	/ /

**Расчет затрат**  
**на управление, техническое и эксплуатационное обслуживание 1 кв.м. общей**  
**площади жилых и не жилых помещений жилого многоквартирного дома по**  
**адресу: Московская область, г. Лобня, ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_**

**Общая площадь жилых помещений**


\* ГВС, ХВС, Водоотведение, отопление оплачиваются отдельно по показаниям приборов учета

«Собственник»

«Управляющая организация»

\_\_\_\_\_

**Инструкция**  
**о проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях**  
**жилого комплекса**

1. Перед началом завоза материалов для строительно-монтажных работ защитить пол мест общего пользования своего этажа фанерой.

2. Проведение ремонтно-отделочных работ до заселения первых «Собственников» жилых и нежилых помещений:

- с 8.00 до 20.00, обеденный перерыв с 13.00 до 15.00.

3. Проведение строительно-отделочных работ после заселения первых «Собственников» жилых и нежилых помещений:

- в рабочие дни с 10.00 до 20.00, шумовые работы с 10.00 до 13.00 и с 15.00 до 18.00.

3. В субботние дни с 10.00 до 15.00 без проведения шумовых работ.

4. В воскресные и праздничные дни работы производить запрещается.

5. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

- проводить работы только в часы, указанные в п.п. 1 и 2;

- соблюдать тишину в обеденный перерыв;

- в нерабочее время следует покинуть дом и территорию жилого комплекса;

- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;

- не допускать складирование строительных материалов на территории жилого комплекса вне отведенных мест;

- запрещается складирование мусора на территории жилого комплекса вне контейнера;

- осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде в присутствии дежурного лифтера, не допускать перегрузки лифта;

- находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;

- не портить оборудование и имущество дома;

- не наносить ущерб имуществу владельцев жилых и нежилых помещений;

- не причинять беспокойства жителям комплекса;

- строго соблюдать требования санитарной гигиены.

6. При проведении ремонтно-отделочных работ руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, электрооборудованию, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и пылеудалению, разработанными службой Начальника службы эксплуатации УК.

7. «Собственник» вправе застраховать свою гражданско-правовую ответственность на период проведения строительно-отделочных работ.

8. Все рабочие должны соблюдать противопожарный режим на объекте, не пользоваться открытым огнем, курить в специально отведенных местах для курения на улице.

**С Инструкцией ознакомил:** \_\_\_\_\_

**С Инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:** \_\_\_\_\_

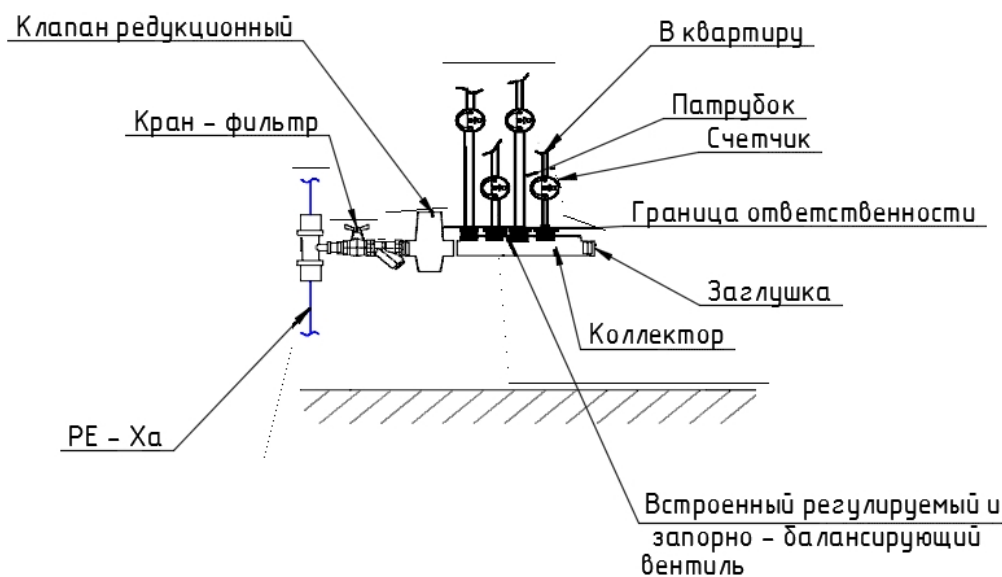
## АКТ разграничения балансовой принадлежности системы водоснабжения и эксплуатационной ответственности сторон

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности системы водоснабжения и эксплуатационной ответственности сторон является первый встроенный регулятор и запорно - балансирующий вентиль на отводах внутриквартирной разводки от коллектора водоснабжения, одновременно, водосчетчики, расположенные в шахте приквартирного холла, являются собственностью «Собственника» жилых и нежилых помещений, квартиры.

Первый встроенный регулятор и запорно - балансирующий вентиль на отводах внутриквартирной разводки от коллектора водоснабжения находятся в зоне обслуживания Управляющей компании. Транзитный стояк обслуживание Управляющей компании, систему после точки разделения от первого встроенного регулятора и запорно - балансирующего вентиля на отводах внутриквартирной разводки от коллектора – «Собственника».

«Собственник» обслуживает систему водоснабжения внутри жилого и нежилого помещения, квартиры, включая счетчики.

### Схема присоединения жилых и нежилых помещений, квартиры



«Собственник»

---

«Управляющая организация»

---

**АКТ**  
**разграничения балансовой принадлежности системы канализации и**  
**эксплуатационной ответственности сторон**

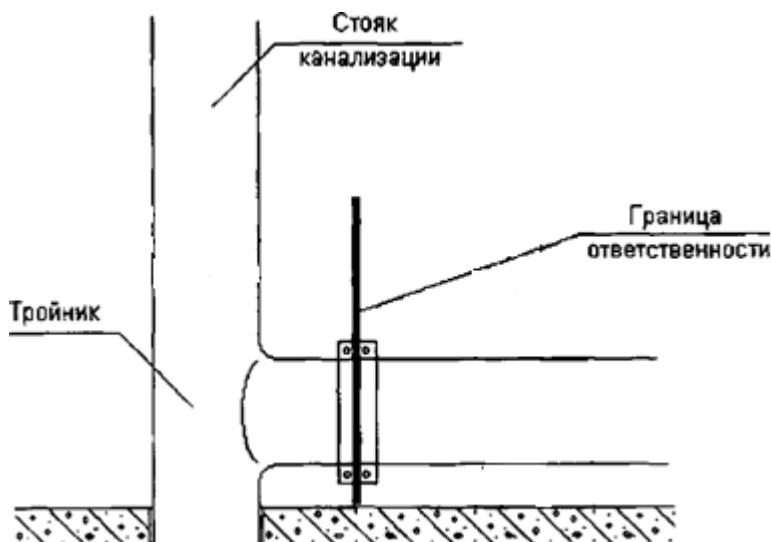
Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности системы канализации и эксплуатационной ответственности сторон является соединение между отводом тройника стояков канализации и фасонными частями внутренней системы канализации жилого и нежилого помещения, квартиры.

МП «Жилкомсервис» обслуживает систему канализации до первого стыка с вводом в жилое и нежилое помещение.

Ответственность за герметичность соединения между стояком канализации и системой канализации жилого и нежилого помещения возлагается на «Собственника».

«Собственник» квартиры обслуживает систему канализации внутри жилого и нежилого помещения, включая фасонные части и трубопроводы.

**Схема присоединения жилого и нежилого помещения, квартиры**



«Собственник»

«Управляющая организация»

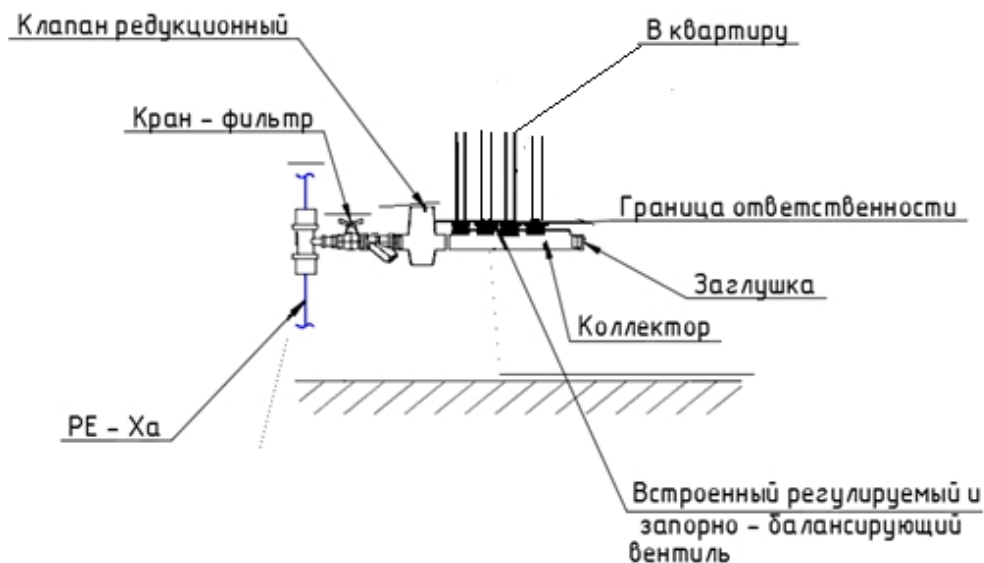
**АКТ**  
**разграничения балансовой принадлежности системы отопления к**  
**эксплуатационной ответственностью сторон**

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности системы отопления и эксплуатационной ответственности сторон является первый встроенный регулятор и запорно - балансирующий вентиль на отводах внутриквартирной разводки.

Первый встроенный регулятор и запорно - балансирующий вентиль на отводах внутриквартирной разводки от коллектора водоснабжения находятся в зоне обслуживания Управляющей компании. Транзитный стояк обслуживание Управляющей компании, систему после точки разделения от первого встроенного регулятора и запорно - балансирующего вентиля на отводах внутриквартирной разводки от коллектора – «Собственника».

«Собственник» обслуживает систему отопления внутри жилого и нежилого помещения, квартиры.

**Схема присоединения жилых и нежилых помещений, квартиры**



«Собственник»

«Управляющая организация»



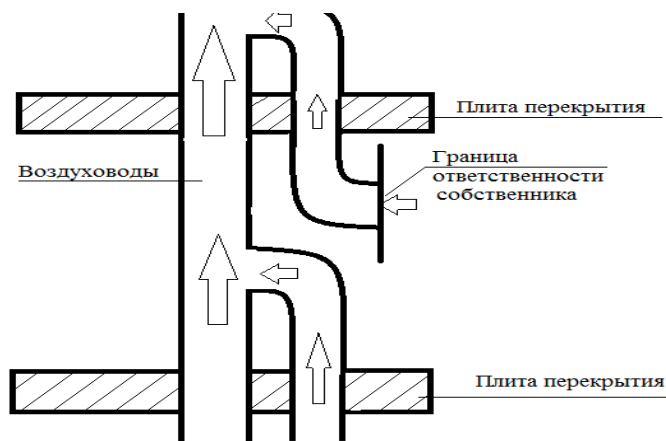
**АКТ**  
**разграничения балансовой принадлежности системы вентиляции и**  
**эксплуатационной ответственности сторон**

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности системы вентиляции и эксплуатационной ответственности сторон являются входы в жилые и нежилые помещения, квартиры вытяжных воздуховодов.

МП «Жилкомсервис» обслуживает систему вентиляции до ввода в жилое и нежилое помещение, квартиру вытяжных воздуховодов.

«Собственник» обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в жилое и нежилое помещение, квартиру.

**Схема присоединения жилого и нежилого помещения, квартиры**



«Собственник»

«Управляющая организация»

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**АКТ**  
**разграничения балансовой принадлежности системы телевидения и**  
**эксплуатационной ответственности сторон**

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности системы телевидения и эксплуатационной ответственности сторон является слаботочный шкаф приквартирного холла.

МП «Жилкомсервис» обслуживает трассу слаботочных сетей до слаботочного стояка приквартирного холла.

«Собственник» жилого и нежилого помещения обслуживает систему слаботочных сетей помещений, квартиры, включая трассу до слаботочного стояка приквартирного холла.

Примечание: на помещение, квартиру выделяется одна точка подключения.

«Собственник»

«Управляющая организация»

---

---

## Согласие

### на обработку персональных данных

(в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г.)

#### 1. Термины и определения

РКЦ – Расчетно кассовый центр( сокращенное юридическое название: УМП «РКЦ г. Лобня», полное Унитарное муниципальное предприятие «Расчетно кассовый центр г. Лобня»

Оператор персональных данных(далее –Оператор) – МП «Жилкомсервис», расположенное по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Чайковского, д. 15- организация осуществляющая обработку персональных данных.

ПДн- персональные данные

Субъект персональных данных(далее-Субъект)- физическое лицо, чьи персональные данные обрабатываются Оператором данных для достижения каких-либо коммерческих или иных целей. В данном случае- для предоставления доступа к сервису по расчету жилищно-коммунальных услуг.

УО - управляющая организация.

#### 2. Данные субъекта

Настоящее соглашение определяет условия использования и обработки Оператором персональных данных Субъекта, в том числе с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет).

Я,

---

проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_  
на основании документа, удостоверяющего личность:

---

Даю свое согласие Оператору персональных данных на обработку моих персональных данных на следующих условиях:

- Субъект дает право на обработку своих ПДн, т.е. совершение, в том числе следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, блокирование, уничтожение, а так же на передачу такой информации третьим лицам и получение такой информации и документов от третьих лиц;
- Оператор персональных данных использует смешанную обработку ПДн(с использованием средств автоматизации и без использования средств);
- все персональные данные, указанные Субъектом, его представителем либо представляемым им юридическим или физическим лицом в договоре(анкете), а так же иные данные предоставляемые Субъектом, его представителем либо представляемым юридическим или физическим лицом Оператору в целях заключения и исполнения договоров на оказание услуг или договоров, заключаемы в процессе осуществления Оператором текущей хозяйственной деятельности, совершение сделок, либо при информировании Субъекта о других продуктах, услугах и программах, проводимых Оператором, в том числе при сотрудничестве с третьими лицами, или предоставленных для принятия Оператором решения о заключении с Субъектом договоров на оказании услуг или договоров, заключаемых в процессе осуществления Оператором текущей хозяйственной деятельности;
- целью обработки персональных данных является идентификация Субъекта для целей оказания Оператором Субъекту и/или представляемому им лицу услуг, заключения с Субъектом и последующего исполнения договоров на оказание услуг или договоров,

закключаемых в процессе осуществления Оператором текущей хозяйственной деятельности, совершения сделок, информирования Субъекта о других продуктах, и услугах, проводимых Оператором, в том числе при сотрудничестве с третьими лицами, принятия Оператором решения о заключении с Субъектом договоров на оказание услуг или договоров, заключаемых в процессе осуществления Оператором текущей хозяйственной деятельности, осуществления проверки достоверности и полноты информации о Субъекте, а также совершения иных действий, предусмотренных действующим законодательством и/или порождающих юридические последствия в отношении Субъекта и иных лиц;

- в целях наиболее эффективной обработки ПДн, Оператор персональных данных передает УМП «РКЦ г. Лобня» ПДн Субъектов, с обязательным соблюдением конфиденциальности ПДн и всех требований действующего законодательства РФ в отношении персональных данных, о чем Субъект уведомлен и с чем согласен;

- В целях повышения оперативности уведомления Субъекта об изменении в применяемых тарифах, о задолженности по оплате ЖКУ, о работе Управляющей организации и предоставления иных сведений Субъект дает согласие на получение информации посредством смс-рассылки, интернета и объявлений на информационных досках.

### **3. Срок, в течение которого действует согласие, а так же порядок его отзыва:**

- согласие Субъекта действует в течение срока действия любого из договоров, заключенных между Субъектом, его представителем либо представляемым им юридическим или физическим лицом и Оператором, либо в течение срока оказания услуг, а так же в течение пяти лет с даты прекращения обязательств сторон по указанным договорам или даты завершения оказания указанным лицам услуг;

- отзыв согласия на обработку персональных данных может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения последнего из договоров, заключенных между Субъектом, его представителем либо представляемым им юридическим или физическим лицом, либо окончание срока оказания услуг. В случае отзыва согласия Оператор хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного архивным делопроизводством, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то органам;

- письменное уведомление об обезличивании персональных данных вручается Субъекту (его представителю) на основании его письменного требования, по месту нахождения Оператора.

### **4. Права и обязанности сторон.**

Оператор;

- несет ответственность за соблюдение конфиденциальности ПДн, то есть не допускает их распространения без согласия Субъекта ПДн или наличия законного основания;

- обязуется соблюдать требования законодательства РФ при обработке ПДн Субъекта;

- вправе в одностороннем порядке прекратить обработку ПДн Субъекта в случае, если им будет обнаружена возможность их компрометации или нанесения иного ущерба;

- не имеет права передавать персональные данные Субъекта третьим лицам в иных случаях, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

Согласие действует в течение действия договора управления многоквартирным домом.

Субъект персональных данных:

Тел: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(ФИО субъекта ПДн) (подпись)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.