

# Договор на оказание услуг по управлению и эксплуатации Многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_/2024

г. Ивантеевка

«11» марта 2024 г.

ООО «Управляющая компания «МАРТИН» (ООО «УК «МАРТИН»), именуемая в дальнейшем «УК» в лице Генерального директора Кошкина А.Ю., действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 922 выданной Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» 02.06.2015 г., с одной стороны, и собственники помещений, согласно реестра раздела 15 настоящего Договора, в многоквартирном жилом доме № \_\_\_\_, расположенного по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, микрорайон Голландский квартал, в дальнейшем «Собственники», а вместе и по отдельности именуемые «Стороны» и «Сторона», соответственно, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Доме № \_\_\_\_ (протокол № 1 от «29» марта 2024 года), являющийся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются следующими правовыми актами:

- Конституцией Российской Федерации
- Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г № 188-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 (ред. от 17.12.2014) "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам";
- Иными нормативно-правовыми актами, регулирующими сферу управления многоквартирными домами.

## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

**Собственник** – физическое лицо, являющееся Собственником/Владельцем Жилого помещения (Квартиры), принявшее Жилое помещение по Акту приема-передачи в рамках Договора купли-продажи или обладающее правом собственности на Квартиру.

**Иные лица/ Иное лицо** – все люди, члены семьи Собственника/Владельца, приглашенные Собственниками/Владельцами, наниматели жилых помещений, а также члены их семей, а также владельцами и руководителями хозяйствующих субъектов, допущенные на территорию микрорайона «Голландский квартал» в установленном порядке и находящиеся на территории микрорайона «Голландский квартал» на любом законном основании (работники хозяйствующих субъектов и т.д.).

**Хозяйствующий субъект** – юридическое, либо физическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность на территории микрорайона «Голландский квартал» на договорной основе.

**УК** – Управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МАРТИН» (ООО «УК «МАРТИН»).

**Жилое помещение (Квартира)** – часть Многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования и находящаяся во владении Собственника.

**Нежилое помещение** - часть Многоквартирного жилого дома, выделенная в натуре, или в ином нежилом здании на территории микрорайона «Голландский квартал» предназначенная для самостоятельного использования Хозяйствующим субъектом.

**Многоквартирный жилой дом** - дом № \_\_\_\_, микрорайона Голландский квартал, г. Ивантеевка, Московской области.

- количество квартир – \_\_\_\_;
- количество подъездов – \_\_\_\_;
- общая площадь здания – \_\_\_\_ кв.м.;
- общая площадь жилых помещений – \_\_\_\_ кв.м.
- общая площадь нежилых помещений - \_\_\_\_ м<sup>2</sup>
- год постройки: 2015
- этажность: 4 этажа
- технический план МО БТИ от «17» ноября 2015 г.
- степень износа по данным государственного технического учета: 0 %

**Микрорайон** – территория микрорайона "Голландский квартал" с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирных жилых домов, расположенных в Микрорайоне «Голландский квартал» г. Ивантеевка Московской области (с учетом жилых и нежилых помещений, строений, сооружений), включая въездную группу - КПП, Въездную группу административно - бытовой корпус (АБК), трансформаторные подстанции, повысительную насосную станцию (ПНС), внутриквартальные дороги и проезды, тротуары, внутриквартальные сети коммуникаций, в т.ч. газопровод среднего давления, сети уличного и ландшафтного освещения, в т.ч. слаботочные сети, а также детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и иные объекты, обладающая единой инженерной инфраструктурой и имеющая огороженные границы.

**Коммунальные услуги** - водоснабжение, электроснабжение, водоотведение.

**Общее имущество в Многоквартирном жилом доме** – нежилые помещения в Многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями Квартиры, предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном жилом доме (далее - Помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, техническое подполье, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном жилом доме оборудование (включая котельные, бойлерные и другое инженерное оборудование);

- крыши;
- ограждающие несущие конструкции Многоквартирного жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, и иные плиты, несущие колонны, пилоны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного жилого дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов (включая фасадные и внутридомовые газопроводы), от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до первого запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) на входе в Квартиру, технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета газа;
- внутридомовая естественная система вентиляции;
- 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, системы фасадного электроосвещения, отопительных электрических устройств и приборов, предназначенных для отопления помещений общего пользования;
- внутридомовые слаботочные кабельные сети (за исключением тех, что не относятся к общедомовому имуществу);
- автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов Многоквартирного жилого дома, зона первичной и вторичной очистки обуви в подъездах, шахты дымоходов, сети (кабели) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.

В общее имущество в Многоквартирном жилом доме не входят площади относящиеся к встроенному помещению детского сада (ПВПД – помещение временного пребывания детей).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме Собственника жилого помещения в этом Многоквартирном жилом доме пропорциональна размеру общей площади указанного Жилого помещения (Квартиры).

Расходы на содержание общего имущества Многоквартирного жилого дома и инфраструктуры Микрорайона несут все Собственники всех Жилых помещений в Многоквартирных жилых домах и Хозяева нежилых помещений, входящих в микрорайон «Голландский квартал», пропорционально размеру площади Жилого помещения (Квартиры)/нежилого помещения.

**Содержание общего имущества жилого дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. (за исключением капитального ремонта) включает проведение сезонных и регламентных работ:

- уборку общего имущества жилого дома, в том числе технического подполья, подъезда, лестничных площадок, кровель;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- уборку и вывоз ТБО;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу жилого дома;
- содержание конструктивных элементов жилого дома;
- обслуживание технических помещений жилого дома.

**Текущий ремонт общего имущества жилого дома** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем жилого дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общедомовых санитарно-технических систем и оборудования;
- текущий ремонт общедомовых электротехнических систем и оборудования;
- текущий ремонт общедомовых конструктивных элементов жилого дома и придомовой территории;

**Переустройство/Перепланировка/Переоборудование Квартиры** – изменение конфигурации Жилого помещения, в том числе перенос межкомнатных перегородок и перегородок санузлов, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, газового и другого оборудования, требующего внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

**Правила** - правила проживания в микрорайоне "Голландский квартал" г. Ивантеевка, разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном жилом доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения, порядок взаимодействия между УК и Собственником, Собственником и иными Собственниками, являющиеся Приложением № 3 к настоящему Договору.

**ДС** - Диспетчерская Служба.

**Расчетный период** – календарный месяц (с 1 по 30/31 число месяца)

**Транспортные средства** – автомобили и специальные машины на их базе, трактора и дорожные машины, мотоциклы, квадроциклы, мопеды, скутеры, снегоходы и иные самоходные моторные машины.

**Пропускной режим** – система мер организационно-правового характера по ограничению и упорядочению допуска людей на территорию Микрорайона, реализуемую посредством применения комплекса технических средств и физической охраны в целях обеспечения безопасности и удобства Собственников/Владельцев, а также хозяйствующих субъектов.

**Служба охраны** – лицензированное частное охранное предприятие, предоставляющее охранные услуги и обеспечивающее пропускной режим в Микрорайон на основании договора с УК.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Целью настоящего договора является обеспечение комфортных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, повышение рыночной стоимости помещений в Многоквартирном жилом доме, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления Многоквартирным жилым домом посредством УК.

3.2. В соответствии с настоящим Договором УК в течение срока действия настоящего Договора за плату оказывает Собственнику/Владельцу(ам) Жилого помещения услуги по управлению и эксплуатации (в т.ч. обеспечение предоставления коммунальных услуг поставщиками коммунальных услуг), выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном жилом доме, в соответствии с Приложением № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме» в пределах денежных средств, поступающих на расчётный счёт УК от Собственников.

3.3. УК вправе оказывать дополнительные услуги на возмездной основе, согласно тарифам, установленным Приложением № 2 «Перечень работ и услуг, предоставляемых УК по заявкам Собственников/ Владельцев Помещений на коммерческой основе» к настоящему Договору.

3.4. Изменение расценок/тарифов, перечней услуг и работ, предусмотренных Приложением № 1 производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством, Приложением № 2 может производиться по усмотрению УК. Информация об изменении тарифов и расценок доводится до сведения Собственников путем опубликования на сайте УК [www.ukmartin.ru](http://www.ukmartin.ru) или на информационных стендах не менее чем за 30 дней до их введения.

3.5. Состав общего имущества в Многоквартирном жилом доме, в отношении которого осуществляется управление, указано в приложении № 1 к настоящему Договору.

3.6. Характеристика Многоквартирного жилого дома №\_\_\_\_, микрорайона Голландский квартал, г. Ивантеевка, Московской области на момент заключения Договора отражена в техническом плане дома.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 4.1. УК обязана:

4.1.1. Обеспечивать комфортные и безопасные условия проживания граждан в Жилых помещениях;

4.1.2. Выполнять функции по управлению и эксплуатации (в т.ч. обеспечению предоставления коммунальных услуг), выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном жилом доме (за исключением капитального ремонта) в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ, а именно: ЖК РФ, ГК РФ, Постановлениями Правительства РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и нежилых

помещений, Санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной безопасности (если Собственником самостоятельно не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями).

4.1.3. Осуществлять учет и ведение технической документации на Многоквартирный жилой дом.

4.1.4. Заключать договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и договоры на оказание услуг со специализированными организациями (если Собственником самостоятельно не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями).

4.1.5. Оказывать услуги по настоящему Договору своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору и действующим законодательством.

4.1.6. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования.

4.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного жилого дома.

4.1.8. Не позднее, чем за 2-е суток предупреждать Собственника/Владельца о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций.

4.1.9. Вести расчеты с Собственником за оказываемые по настоящему Договору услуги.

4.1.10. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником/Владельцем своих обязательств по использованию помещений, своевременности и правильности внесения Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги.

4.1.11. Выдавать Собственнику расчетные документы за оказанные услуги, справки о размере занимаемых помещений, справки о проживании, при отсутствии у Собственника задолженности по внесению Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги в Расчетном периоде.

4.1.12. Осуществлять организацию предоставления жилищно-коммунальных услуг Собственнику.

4.1.13. Обеспечить Собственника/Владельца информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Многоквартирного жилого дома, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) путем размещения объявлений в специально оборудованных местах.

4.1.14. Контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета потребляемых ресурсов. Ежеквартально оповещать Собственников путем размещения объявления в общедоступных местах, на сайте УК [www.ukmartin.ru](http://www.ukmartin.ru) и на информационных стендах о периоде визита сотрудников УК, не менее чем за 3 (Три) дня до планового визита.

4.1.15. Систематически проводить технические осмотры жилого дома и корректировать базы данных, отражающих состояние жилого дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.16. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки и с учетом пункта 9.3. настоящего договора.

4.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему договору с момента вступления его в силу.

4.1.18. Представлять Собственникам жилого дома отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

## **4.2. Собственник обязан:**

4.2.1. Использовать Жилое помещение по его прямому назначению в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, не нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц. Ущерб, причиненный Собственником, возмещается третьим лицам в судебном порядке по искам о возмещении ущерба имуществу. Собственник обязан обеспечить соответствие содержания Жилого помещения Санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях (СанПиН 2.1.2.2645-10), в том числе:

- Нормативная температура воздуха внутри жилых помещений не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C) согласно п. 15 Приложения 1 к ППРФ № 354:

- относительная влажность воздуха внутри помещения 60-65 %

В целях поддержания вышеуказанных нормативных показателей температуры и влажности воздуха внутри Квартиры, Собственник обязан обеспечить своевременное включение газового котла в Квартире в режим отопления, независимо от того, проживает Собственник постоянно или нет.

4.2.2. При эксплуатации Жилого помещения, Собственник обязан соблюдать Правила, указанные в Приложении № 3 «Правила проживания в микрорайоне «Голландский квартал» к настоящему Договору, а также следующие Регламенты, являющиеся приложениями:

- Приложение № 4 «Регламент выполнения строительно-отделочных работ в микрорайоне «Голландский квартал»

- Приложение № 5 «Регламент использования и размещения автотранспортных средств на территории микрорайона «Голландский квартал»

- Приложение № 6 «Регламент пропускного режима на территорию микрорайона «Голландский квартал»

За неисполнение вышеперечисленных Регламентов Собственник несет ответственность перед УК и третьими лицами (собственниками Жилых помещений, контролирующими организациями), в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

4.2.3. Своевременно вносить Плату за Жилое помещение и коммунальные услуги в сроки и в порядке, указанные в главе 5 настоящего Договора.

4.2.4. По первому требованию допускать в Жилое помещение сотрудников УК для осмотра инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов Многоквартирного жилого дома, контроля показаний индивидуальных приборов учета, а также проведения профилактических работ на инженерных сетях. В случае аварии инженерных систем в Жилом помещении обеспечить незамедлительный доступ сотрудников УК в Квартиру в любое время суток самостоятельно, либо через своего представителя.

4.2.5. Предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих доступ в Жилое помещение, или обеспечить УК дубликатом ключей путем передачи экземпляра ключей в опечатанном тубусе для возможности обеспечения доступа в Жилое помещение на случай возникновения аварий инженерных систем в его отсутствие. В случае невыполнения Собственником данного обязательства, вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, относится на Собственника. УК вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие Жилого помещения Собственника в установленном порядке с составлением соответствующего документа (Акта), если УК полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным. При этом Собственник не вправе предъявлять требования о возмещении ущерба, причиненного его имуществу действиями УК.

4.2.6. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверности показаний.

4.2.7. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета, уведомив УК не менее чем за 5 дней, с обязательной их опломбировкой УК.

4.2.8. Использовать Жилое помещение, исключительно по его назначению для проживания, в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, в том числе:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с УК;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного жилого дома, не производить переустройства или перепланировки Жилых помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в Жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества Многоквартирного жилого дома;

ж) не создавать повышенного шума в Жилых помещениях и Местах общего пользования в соответствии с нормами, установленными Приложением № 3 к настоящему Договору;

з) информировать через диспетчерскую службу УК о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.2.9. В целях правильного начисления Платы за Жилое помещение и коммунальные услуги Собственник, в течение 30 (тридцати) дней с момента заключения настоящего Договора предоставить в УК:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на Жилое помещение/выписку из ЕГРН (при государственной регистрации права собственности, переходе права собственности на Жилое помещение, Собственник обязан в трехдневный срок от даты получения свидетельства о регистрации права собственности, либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом УК с приложением копий соответствующих документов);

- информацию о своих персональных данных (ф.и.о., адрес регистрации по месту жительства, регистрация по месту временного пребывания, количество членов семьи и их персональные данные, и т.п. данные, необходимые для правильного начисления платы), а также об изменении персональных данных, контактных данных (реквизитов);

- об изменении количества граждан, проживающих в Жилом помещении, включая временно проживающих или проживающих по найму.

4.2.10. Собственник помещения с введенными в эксплуатацию индивидуальными приборами учета, обязан вести учет потребления коммунальных услуг с 20 (двадцатого) до 25 (двадцать пятого) числа каждого месяца подавать показания приборов учета за текущий Расчетный период в УК путем оставления показаний приборов учета в специализированном почтовом ящике в офисе УК, либо по каналам электронной связи, или на сайте УК через Личный кабинет. В случае отсутствия у УК сведений о показаниях приборов учета, установленных в Жилом помещении Собственника, УК осуществляет начисление платы за коммунальные услуги по нормативам.

4.2.11. Собственник принимает на себя следующие обязательства:

Не реже 1 раза в квартал осуществлять сверку с УК и подтверждать правильность расчетов по внесению Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги;

В надлежащие сроки и в полном объеме вносить Плату за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги, установленные настоящим Договором;

Надлежащим образом исполнять обязанности Собственника при использовании инфраструктуры Микрорайона, установленные настоящим Договором, в том числе Правилами проживания в Микрорайоне «Голландский квартал» (Приложение № 3).

4.2.12. Собственник проинформирован о недопустимости использования газового оборудования (газового отопительного котла, газовой плиты) без возведенных внутриквартирных перегородок, отделяющих газифицированное помещение (кухню) от жилой зоны. Установка, обслуживание и ремонт газового оборудования должно осуществляться исключительно уполномоченными на это организациями. Также Собственник проинформирован о местах установленных диэлектрических муфт. Не позднее 14 (четырнадцати) дней с даты подписания настоящего договора, Собственник самостоятельно обязан заключить и в дальнейшем пролонгировать договоры на пуско-наладку, техническое обслуживание газового оборудования и поставку газа. \*

*\* Рекомендуемая специализированная организация - филиал ГУ МО «Мособлгаз» «Мытищмежрайгаз».*

4.2.13. В случае установки электроплиты, Собственник обязан осуществлять подключение от внутриквартирного щитка исключительно трехжильным электрическим кабелем с сечением не менее 4 мм.2 (ВВГ 3х4 или ПВС 3х4). При этом замена или установка автомата осуществляется после письменного согласования с УК.

### **4.3. УК имеет право:**

4.3.1. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по внесению Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги или из-за невыполнения им иных условий Договора.

4.3.2. Определять размер платы за водоснабжение, энергоснабжение, водоотведение исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

- повреждение приборов учета;

- осуществления замены приборов учета без уведомления УК. В таком случае расчет применяется с последней даты переданных показаний;

- нарушение пломбы на приборах учета;

- при отсутствии актов опломбировки и ввода в эксплуатацию приборов учета;

- в случае отказа Собственником/Иным лицом в допуске уполномоченных представителей УК в Жилое помещение для проведения проверки показаний индивидуальных приборов учета;

- манипулирования Собственником/Иным лицом показаниями индивидуальных приборов учета.

- в случае отсутствия текущих показаний прибора учета в УК за истекший Расчетный период;

4.3.3. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений.

4.3.4. В случае образования просроченной задолженности по внесению Собственником Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги или ее части, УК вправе принять предусмотренные законом меры в том числе ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг и требовать от Собственника возмещения затрат в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### **4.4. Собственник имеет право:**

4.4.1. Осуществлять контроль выполнения УК обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

4.4.2. Знакомиться с обоснованием стоимости оказываемых услуг.

4.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, причиненных по вине УК.

### **5. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в Многоквартирном жилом доме включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и рассчитывается согласно тарифу, указанному в Приложении № 1 к настоящему Договору за 1 м<sup>2</sup> общей площади Жилого/нежилого помещения в месяц;

- плату за коммунальные услуги, которая рассчитывается исходя из показаний индивидуальных, общедомовых приборов учета, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

- плату за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, согласно тарифам, установленным в г. Ивантеевка.

Иные расходы, произведенные УК в целях обеспечения Собственников Микрорайона услугами охраны, включающими в себя обеспечение пропускного режима на территорию Микрорайона, автомобильного транспорта и пешеходов, обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа, домофона, а также круглосуточного реагирования при возникновении чрезвычайных ситуаций, организация пользования персональными машиноместами, водоснабжение и энергоснабжение мест общего пользования, приобретение и обслуживание систем передачи данных показаний индивидуальных приборов учета - рассчитываются исходя из общих затрат УК на предоставление данных услуг, пропорционально общей площади Квартиры.

**Плата за жилое помещение (тариф на Содержание и текущий ремонт) подлежит ежегодной индексации не чаще одного раза в год, не более чем на величину инфляционного индекса (по данным Росстата) за прошедший год и не требует дополнительного утверждения.**

5.2. Плата, указанная в п. 5.1., начинает начисляться с момента подписания Собственником Акта приема-передачи Жилого помещения (Квартиры) и вносится им ежемесячно, на основании расчетного документа, составляемого УК.

5.3. Вознаграждение УК включено в тариф за услуги по управлению общим имуществом Многоквартирного жилого дома и отдельно Собственником не оплачивается. Экономия денежных средств, полученная УК за счет оптимизации деятельности по обслуживанию Микрорайона без ухудшения качества предоставляемых услуг и производимых работ, относится к прибыли УК;

5.4. Предоставление услуг телефонии, интернета, кабельного телевидения, газоснабжения не входит в обязательства УК по настоящему Договору и осуществляется Собственником самостоятельно путем заключения соответствующих Договоров с организациями-поставщиками таких услуг.

5.5. УК ежемесячно не позднее 5-го числа месяца, следующего за Расчетным периодом, направляет Собственнику помещения расчетно-платежный документ (в т.ч. квитанция, счет) на оплату. Отсутствие расчетно-платежного документа (в т.ч. квитанций, счетов) у Собственника не является основанием для отказа Собственника от оплаты услуг. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться в УК



за расчетно-платежным документом, который должен быть незамедлительно предоставлен УК Собственнику для оплаты.

5.6. Собственник оплачивает услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за Расчетным периодом, перечисляя указанную в расчетном документе сумму на расчетный счет УК. В случае нарушения срока оплаты, установленного настоящим пунктом, с Собственника взимаются пени в размере, установленном действующим законодательством.

5.7. Дополнительные работы, выполняемые УК по заявке Собственника/Иного лица в соответствии с Приложением № 2 оплачиваются отдельно по тарифам, утвержденным УК.

5.8. Собственник не вправе требовать изменения размера Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги в Расчетном периоде, если оказание услуг и/или выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы. Собственник также не вправе претендовать на уменьшение размера Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги, если по каким-то причинам Собственник отказался от потребления оказанной УК в Расчетном периоде услуги, не воспользовался услугой или ее частью.

Неиспользование Собственником/Иным лицом инфраструктуры Микрорайона или ее части не является основанием для невнесения Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги.

5.9. Оплата услуг УК производится Собственником на основании расчетно-платежных документов путем:  
- внесения наличных денежных средств через терминалы оплаты, расположенные во входной группе в Микрорайон или в офисе УК;

- оплаты посредством платежных систем, в т.ч. через сайт УК;

- безналичной оплаты через любые отделения Банков, осуществляющих прием коммунальных платежей.

Комиссии, налоги, сборы, взимаемые при переводе платежей, Собственник уплачивает самостоятельно.

5.10. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в п.72 ППРФ от 06.05.2011 № 354 «Правил предоставления коммунальных услуг», осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственником и УК.

5.11. Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные УК услуги оплаты распределяется пропорционально указанным в расчетно-платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного жилого дома и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в расчетно-платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.

## **6. ПЕРЕДАЧА ПОКАЗАНИЙ ПРИБОРОВ УЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

6.1. Показания индивидуальных и общедомовых приборов учета коммунальных услуг, установленных вне жилых (нежилых) помещений в Многоквартирном жилом доме, снимаются с помощью автоматизированной системы учета. Снятие показаний приборов учета производится не позднее 25 числа Расчетного периода.

6.2. Показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в Многоквартирном жилом доме производится Собственником (потребителем) помещения в порядке, предусмотренном п.4.2.10. настоящего договора. В случае установки в помещении устройств дистанционного съема показаний счетчиков (модемов) и при условии технической возможности его приема УК, УК получает показания самостоятельно через программный комплекс диспетчеризации.

6.3. Периодичность и порядок проведения УК проверок наличия или отсутствия индивидуальных приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях таких приборов учета осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

## **7. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЙ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

7.1. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника Жилого помещения, общему имуществу Многоквартирного жилого дома, а также нарушение условий настоящего Договора со стороны Собственника Жилого помещения /Иных лиц /Хозяйствующих субъектов, и иных подобных случаях, составляется акт о нарушении условий Договора.

7.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Собственника или его представителя Жилого помещения (иного нарушителя), УК, свидетелей и других лиц. В случае отказа Собственника от подписания такого акта представители УК и свидетели делают об этом соответствующую запись в акте.

7.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, имуществу Собственника/Владельца, Общему имуществу Многоквартирного жилого дома имуществу УК), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.4. Акт о нарушении условий Договора является основанием для возмещения причиненного ущерба (вреда) в добровольном (досудебном) порядке.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями прямые убытки.

### 8.2. Ответственность Собственника:

8.2.1. В случае нарушения срока внесения Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги, установленного настоящим Договором (до 10 числа месяца, следующего за Расчётным периодом), Собственник уплачивает УК:

- за просрочку оплаты коммунальных услуг - пени, предусмотренные договорами на коммунальные услуги, заключенные между ресурсоснабжающими организациями и УК.

- за просрочку уплаты стоимости услуги по управлению общим имуществом неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты за каждый день просрочки (согласно ст. 155 ЖК РФ). Пени начисляются нарастающим итогом с включением начисленной суммы пени в сумму задолженности, на которую начисляется сумма пени. Уплата пени не освобождает Собственника от выполнения обязательств по оплате задолженности.

8.2.2. При наличии у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, УК имеет право ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника. В случае невыполнения Собственником п.8.2.12. и п.8.2.13. настоящего Договора и отсутствия у УК сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в Многоквартирном жилом доме Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения или телеграммы по адресу нахождения имущества (Жилого помещения в Многоквартирном жилом доме).

8.2.3. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.

8.2.4. В случае неоднократного нарушения сроков внесения Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги, УК вправе обратиться в суд с иском о погашении задолженности.

8.2.5. В случае нарушения срока оплаты, установленного настоящим Договором более 30 дней, УК вправе ограничить доступ Иных лиц для проезда/прохода в Микрорайон.

8.2.6. В случае неисполнения Собственником Регламентов проведения строительно-отделочных работ (Приложение № 4) в Жилом помещении УК вправе:

- применить к Собственнику санкции в виде Платы за нарушения в размере 5000 рублей за каждый факт нарушения.

- приостановить производство работ в Жилом помещении, в т.ч. путем ограничения допуска в Микрорайон строительной (подрядной) бригады и/или транспорта.

8.2.7. В случае нарушения Собственником/Владельцами, а так же их гостями Правил проживания в микрорайоне «Голландский квартал» (Приложение № 3) УК вправе применить к Собственнику санкции согласно «Правил проживания в микрорайоне «Голландский квартал» (Приложение № 3).

8.2.8. В случае нарушения Собственником п. 4.2.2 настоящего Договора, УК вправе применить к Собственнику санкции в виде Платы за нарушения в размере 3000 рублей.

8.2.9. Ответственность за ликвидацию последствий аварий в Жилом помещении, а также повреждений Общего имущества в Многоквартирном жилом доме, в т.ч. поломку или разрушение сетей водопровода,

канализации, электрических сетей, а так же трансформаторных подстанций, телефонных и др. слаботочных сетей, газопровода низкого и среднего давления, ШРП, асфальтового покрытия дорог, тротуаров и бордюров, элементов озеленения и благоустройства, заборов, шлагбаумов, детских, спортивных площадок и их покрытий, малых архитектурных форм и т.п. имущества, произошедших по вине Собственника/Иного лица, их работников или гостей, возлагается на Собственника Жилого помещения.

8.2.10. Извещать УК об изменениях в количестве человек, фактически проживающих в квартире Собственника в срок не позднее 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник несвоевременно известил УК, то Собственник производит оплату согласно перерасчету за весь период с момента начала фактического проживания Иных лиц с учетом санкций.

8.2.11. Извещать УК об изменении площади жилого (нежилого) помещения (в результате перепланировки/переустройства) в срок не позднее 10 дней с момента изменения.

8.2.12. С целью получения уведомлений от УК информировать ее об изменении места постоянной (временной) регистрации Собственника помещения в Многоквартирном жилом доме в течение 5 дней с момента таких изменений.

8.2.13. Извещать УК об изменениях в способах осуществления контактов с ним в срок 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не известил УК об этих изменениях, и это повлекло за собой дополнительные расходы УК, то Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы.

8.2.14. Собственник обязан проинструктировать Иных лиц, в т.ч. рабочих осуществляющих отделочные работы по договору с Собственником о запрете слива жидкостей, способных причинить ущерб или вызвать разрушение сантехнического и инженерного оборудования в раковины и унитазы (горючие жидкости, цементные, гипсовые смеси, растворы и т.п.), сброса в них предметов, способствующих засорению слива и образования засоров на магистралях, а также ознакомить с Приложением № 4 к настоящему Договору.

8.2.15. Лица, владеющие Жилым помещением на праве совместной или общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по обязательствам, установленным настоящим Договором.

8.2.16. В случае если в Жилом помещении, принадлежащем Собственнику, будут проживать гости либо Жилое помещение будет сдано в аренду или иное пользование, в случае наступления негативных последствий или причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного жилого дома, Местам общего пользования или имуществу/здоровью/правам третьих лиц - ответственность за такие последствия/ущерб несет Собственник.

### **8.3. Ответственность УК:**

8.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение УК обязательств по настоящему Договору Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости Услуг, согласованных Сторонами, а также потребовать возмещения ущерба, причиненного неисполнением УК своих обязательств.

8.3.2. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине УК, возлагается на УК.

8.3.3. УК не несет ответственности за качество, объём и непрерывность поставляемых Собственнику/Владельцу коммунальных услуг (химический состав воды и т.п.) ресурсоснабжающими организациями.

8.3.4. Суммы всех компенсаций за нарушение условий настоящего Договора в досудебном порядке определяются на основании Акта о нарушении условий Договора, составленного Сторонами в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

8.3.5. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей между Сторонами указаны в Приложении № 7 к настоящему договору.

## **9. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ОКАЗАННЫХ УСЛУГ**

9.1. Сдача-приемка выполненных работ УК производится без подготовки Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты является расчетно-платежный документ с указанием Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги, формируемый УК в каждом Расчетном периоде и подлежащий оплате Собственником. Внесение Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги является признанием Собственником факта, что работы и услуги выполнены УК качественно и в срок, и что претензии к УК отсутствуют.

9.2. При наличии претензий к качеству работ и услуг Собственник по факту их обнаружения должен представить в офис УК письменное заявление для составления Акта невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг).

9.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным пользователем в течение недели от даты, когда он узнал или должен был узнать о некачественно выполненной работе/оказанной услуге. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, УК не рассматривает.

## **10. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор подписывается УК, с одной стороны, и Собственником Жилого помещения с другой стороны.

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

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе УК**, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

**б) по инициативе Собственников в случае:**

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем УК должна быть предупреждена путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания не позднее дня следующего за днем принятия решения;

- систематического нарушения УК условий настоящего Договора.

11.1.2. По соглашению сторон.

11.1.3. В судебном порядке.

11.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе УК по основаниям, указанным в настоящем Договоре, УК одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти г. Ивантеевка Московской области о расторжении Договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации Многоквартирного жилого дома.

11.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УК и Собственником.

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

11.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения УК обязана уведомить Собственника - о сумме переплаты, получить от Собственника - распоряжение о перечислении на указанный им счет излишне уплаченных им средств.

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

11.7. Все изменения и дополнения по настоящему Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны сторонами или их представителями.

11.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в УК, а второй экземпляр передается Собственнику.

11.9. При заключении настоящего Договора, Собственник дает свое согласие УК на весь период действия настоящего Договора, на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях, связанных с исполнением настоящего Договора. Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение всего срока исполнения договорных обязательств.

11.10. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## **12. ФОРС-МАЖОР**

12.1. При невыполнении или частичном невыполнении любой из сторон обязательств по данному Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, если они непосредственно повлияли на сроки исполнения сторонами своих обязательств, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать эти обстоятельства.

12.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств в силу вышеуказанных причин, должна без промедления письменно известить об этом другую Сторону в течение 5 дней с момента наступления таких обстоятельств. Доказательством указанных в извещении фактов должны служить документы, выдаваемые компетентными государственными органами.

### 13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до момента его окончания или расторжения. В случае принятия Собственником квартиры от Застройщика/Продавца по Акту приема-передачи ранее заключения настоящего Договора, настоящий Договор применяется к правоотношениям сторон с даты подписания Акта приема-передачи квартиры Собственником.

13.2. При смене УК по решению общего собрания Собственников Микрорайона или Многоквартирного жилого дома настоящий Договор прекращает свое действие с момента такого решения. В случае если УК вынужденно продолжает обслуживать Микрорайон после прекращения настоящего Договора, Собственник обязан производить оплату услуг УК в полном объеме настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи общего имущества Многоквартирного жилого дома, коммуникаций и иных объектов, обслуживаемых по настоящему Договору с новой Управляющей организацией/ТСЖ/ Балансодержателем.

13.3. Все споры между сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При недостижении согласия, спор передается на рассмотрение в Ивантеевский городской суд. Претензионный (досудебный) порядок урегулирования спора обязателен для Сторон.

13.4. Срок действия Договора 5 лет с момента его подписания.

### 14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Приложение № 1 «Состав, перечень и стоимость услуг по управлению общим имуществом Многоквартирного жилого дома».

Приложение № 2 «Перечень работ и услуг, предоставляемых УК, по заявкам Собственников/Владельцев Квартир на коммерческой основе»

Приложение № 3 «Правила проживания в Микрорайоне «Голландский квартал»

Приложение № 4 «Регламент выполнения строительно-отделочных работ в Микрорайоне «Голландский квартал»

Приложение № 5 «Регламент использования и размещения автотранспортных средств на территории Микрорайона «Голландский квартал»

Приложение № 6 «Регламент пропускного режима на территорию Микрорайона «Голландский квартал»

Приложение № 7 «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной принадлежности и ответственности по инженерным системам».

Приложение № 8 «Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном жилом доме».

Приложение № 9 «Тарифы и нормативы на коммунальные услуги»

Приложение № 10 «Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном жилом доме» по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, Микрорайон «Голландский квартал», д. №\_\_\_\_\_

### 15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:** ООО «УК «МАРТИН»

Юридический/фактический адрес: Московская обл., г. Ивантеевка, ул. Толмачева, д.27. корп.14

ОГРН 1155038002789 ИНН 5038112908\ КПП 503801001 ОКПО 01318566

ОКВЭД 70.32.1\ ОКФС 16\ ОКОПФ 12300

р/с 40702810940000011871 ПАО Сбербанк России г. Москва

к/с 30101810100000000225 БИК 044525225

Телефон: 8 (495) 500-05-65 E-mail: [info@ukmartin.ru](mailto:info@ukmartin.ru)

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /Кошкин А.Ю./

(подпись, м.п.)

(ФИО)

**Собственники помещений многоквартирного дома №\_\_\_\_, г. Ивантеевка, мкр. Голландский квартал, согласно списку, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.**

**Состав, перечень и стоимость услуг по управлению  
общим имуществом Многоквартирного жилого дома**

<b>№ п/п</b>	<b>Состав и перечень услуг по обслуживанию инфраструктуры</b>	<b>Периодичность работ</b>
<b>1.</b>	<b>Санитарная уборка территории Микрорайона (механизированная)</b>	
1.1.	Уборка внутриквартальных дорог	По мере необходимости
1.2.	Уборка тротуаров	По мере необходимости
1.3.	Полив газонов, кустарников и деревьев	По мере необходимости
<b>2.</b>	<b>Санитарная уборка территории Микрорайона (ручная)</b>	
2.1.	Уборка и содержание урн, контейнеров для сбора ТБО, контейнерных площадок	Ежедневно
2.2.	Уборка сухих и аварийных деревьев	По необходимости
2.3.	Уборка территории Микрорайона	1 раз в сутки
2.4.	Уборка спортивной и детской площадки	1 раз в неделю
<b>3.</b>	<b>Благоустройство территории Микрорайона</b>	
3.1.	Покраска урн, скамеек, малых архитектурных форм и т.д.	По необходимости
3.2.	Побелка деревьев	1 раз в год
3.3.	Проведение дезинсекции и дератизации	1 раз в год
3.4.	Поддержание ландшафта	По необходимости
<b>4.</b>	<b>Озеленение территории Микрорайона</b>	
4.1.	Уход за деревьями, кустарниками и цветниками, входящими в декоративное оформление жилого комплекса	По необходимости
4.2.	Уход за газонами	1 раз в две недели в теплый период
<b>5.</b>	<b>Обслуживание площадок ТБО</b>	По необходимости
<b>6.</b>	<b>Организация уличного освещения территории Микрорайона</b>	
6.1.	Организация и эксплуатация уличного освещения	В темное время суток
6.2.	Техническое обслуживание	1 раз в месяц
6.3.	Текущий ремонт	По необходимости
<b>7.</b>	<b>Содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт слаботочных сетей и устройств (за исключением сетей и устройств третьих лиц)</b>	По графику
<b>8.</b>	<b>Содержание сетей водоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации.</b>	
8.1.	Профилактическая (предупредительная) промывка и прочистка дождеприемных колодцев	По графику
8.2.	Устранение случайных засорений труб и каналов	По необходимости
8.3.	Своевременный текущий ремонт сети и ликвидация аварий	По необходимости
8.4.	Профилактическое обследование дождеприемных колодцев водосточной сети и их очистка	По необходимости
<b>9.</b>	<b>Содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в домах</b>	
9.1.	Уборка придомовой территории	1 раз в сутки

В стоимость услуги (тарифа) по управлению общим имуществом Многоквартирного жилого дома,

9.2.	Уборка мест общего пользования в Многоквартирном жилом доме	1 раз в неделю
9.3.	Техническое обслуживание системы вентиляции, входящей в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома	1 раз в год
9.4.	Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения (в т.ч. аварийное обслуживание), входящей в состав общего имущества (от внешней стены водопроводного колодца до первого вентиля на отводах внутриквартирной разводки от стояков)	1 раз в месяц
9.5.	Техническое обслуживание системы электроснабжения (в т.ч. аварийное обслуживание), входящей в состав общего имущества (от общедомового прибора учета электрической энергии до индивидуальных приборов учета электрической энергии)	1 раз в месяц
9.6.	Профилактический осмотр системы заземления (в помещениях ванных комнат и на кухне)	1 раз в год
9.7.	Текущий ремонт конструктивных элементов здания	По необходимости
9.8.	Техническое обслуживание коллективных дымоходов	По необходимости
9.9.	Текущий ремонт внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств, входящих в состав общего имущества (от общедомового прибора учета электрической энергии до индивидуальных приборов учета электрической энергии)	По необходимости
9.10.	Текущий ремонт внутренней системы ХВС, входящей в состав общего имущества (от места соединения общедомового прибора учета до первого вентиля на отводах внутриквартирной разводки от стояков)	По необходимости
9.11.	Текущий ремонт внутренней системы водоотведения, канализации, входящей в состав общего имущества (от места присоединения отводной трубы внутриквартирной канализации к общедомовому стояку Многоквартирного жилого дома до внешней стены колодца)	По необходимости
10.	<b>В зимний период дополнительно осуществляются работы</b>	
10.1.	Очистка дорог и тротуаров от снега механизированная	По необходимости
10.2.	Очистка дорог и тротуаров от снега ручная	По необходимости
10.3.	Обработка антигололедными средствами тротуаров	По необходимости
10.4.	Вывоз и утилизация снега	По необходимости
	<b>ИТОГО для собственников жилых помещений в Многоквартирных жилых домах (тариф за 1 кв.м. площади Квартиры)</b>	45,62* *-цена приведена по состоянию на дату заключения настоящего договора.

приведенной в настоящем Приложении не входят и оплачиваются отдельно услуги, не поименованные Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

**Перечень работ и услуг,  
предоставляемых УК по заявкам Собственников/ Владельцев Жилых помещений  
на коммерческой основе**

Примерный перечень работ и услуг производимых УК по действующему прејскуранту:

№	Наименование	Ед. изм.	Цена (руб.)
	<b>САНТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ</b>		
1	Установка арматуры сливного бачка /регулировка	к-т	1800/600
2	Установка/замена пластикового сиденья унитаза	к-т	600
3	Установка биде/писсуара/унитаза с подключением	шт.	4000
4	Установка биде/писсуара/унитаза с подключением (инсталляция)	шт.	6000
5	Замена гофры на унитазе	шт.	1600
6	Демонтаж и установка гибкой подводки унитаза	шт.	500
7	Установка душа гигиенического	шт.	2400
8	Установка ванны нестандартных размеров с подключением	шт.	4000
9	Установка ванны стальной с подключением	шт.	3000
10	Установка ванны чугунной с подключением	шт.	6000
11	Сборка и установка душевой кабины	шт.	7000
12	Установка поддона акрилового	шт.	4000
13	Установка душевой штанги	шт.	600
14	Монтаж обвязки латунной	шт.	1400
15	Монтаж обвязки пластиковой	шт.	1200
16	Установка сифона металлического раковина/ванная	шт.	1200/1800
17	Установка сифона пластикового раковина/ванная	шт.	1000/1600
18	Установка смесителя стандартного	шт.	1600
19	Установка смесителя с донным клапаном	шт.	2000
20	Установка смесителя с душем	шт.	2000
21	Установка кронштейна для душевой лейки	шт.	500
22	Монтаж смесителя встроенного (закладной части)	шт.	2400
23	Монтаж смесителя встроенного (лицевой части)	шт.	1600
24	Установка полотенцесушителя	шт.	3600
25	Установка полотенцесушителя с подготовкой *** (см. примечание)	шт.	8000
26	Установка радиатора (на готовую подводку)	шт.	3000
27	Установка радиатора (на гибкой подводке)	шт.	5000
28	Установка термоголовки радиатора на кран	шт.	700
29	Установка стиральной к системе водоснабжения и канализации	шт.	5000
30	Отключение и слив стояка отопления	стояк	1500
31	Отключение и слив стояка ГВС	стояк	1500
32	Отключение и слив стояка ХВС	стояк	1500
33	Установка заглушки на трубопроводе	шт.	200
34	Монтаж клапана обратного (водопровод, отопление)	шт.	1000
35	Монтаж клапана обратного (канализации) d 50 мм.	шт.	2600
36	Монтаж клапана обратного (канализации) d 110 мм.	шт.	3400
37	Монтаж коллектора разводящего d до 25" до 2 выходов	шт.	1000



38	Монтаж коллектора разводящего d до 25" от 2 до 5 выходов	шт.	1600
39	Установка тройника d 15-32 мм.	шт.	700
40	Установка крана шарового d 15-32 мм.	шт.	700
41	Монтаж манжеты резиновой (гофра/кольцо уплотнительное)	шт.	600
42	Установка / смена редуктора давления	шт.	1600/600
43	Регулировка регулятора давления ГВС, ХВС	шт.	300
44	Установка фильтра грубой очистки	шт.	700
45	Установка фильтра тонкой очистки	шт.	1600
46	Профилактика и промывка фильтров грубой очистки	шт.	300
47	Чистка фильтров стиральных и посудомоечных машин	шт.	900
48	Установка счетчика воды без подгонки * (см. примечание)	шт.	2400
49	Установка счетчика воды с заменой входного крана на отводе с отключением стояка водоснабжения ** (см. примечание)	шт.	4500
50	Смена счетчика воды	шт.	2000
51	Опломбировка приборов учета **** (см. примечание)	–	0/600
52	Нарезка резьбы на металлический трубе (диаметр до 25 мм)	шт.	700
53	Нарезка резьбы на металлический трубе (диаметр 32 мм)	шт.	900
54	Монтаж соединительного элемента (пайка) d 40-63 мм.	шт.	900
55	Монтаж соединительного элемента (пайка) d до 40 мм.	шт.	700
56	Монтаж соединительного элемента (пресс-фитинга) d 40-63	шт.	700
57	Монтаж соединительного элемента (пресс-фитинга) d до 40 мм.	шт.	500
58	Монтаж труб водоснабжения/отопления (ПП, СПЭ, Мпл) - d 16-25 мм.	м.п.	400
59	Монтаж труб водоснабжения/отопления (ПП, СПЭ, Мпл) - d 26-40 мм.	м.п.	500
60	Монтаж труб водоснабжения/отопления (ПП, СПЭ, Мпл) - d 50-63 мм.	м.п.	800
61	Монтаж труб водоснабжения/отопления (сталь) - d 15-32 мм.	м.п.	500
62	Монтаж труб водоснабжения/отопления (сталь) - d 40-50 мм.	м.п.	600
63	Монтаж соединительного ПВХ элемента канализации d до 110 мм	шт.	200
64	Монтаж ПВХ труб канализации d до 110 мм.	м.п.	300
65	Штробление для труб ПП пеноблок/кирпич/бетон	м.п.	1000/1400/2000
66	Прочистка сифонов ванны	шт.	1200
67	Устранение засоров в лежаках канализации до общедомового стояка	шт.	800
68	Устранение засоров в сантехнических приборах моек, раковин, умывальников с промывкой сифонов	шт.	800
69	Устранение засоров в сантехнических приборах унитазов и промывка	шт.	2000
70	Герметизация ванны силиконом	шт.	1200
71	Замена гусака смесителя	шт.	400
72	Замена шланга душевой лейки	шт.	300
73	Замена душевой лейки	шт.	300
74	Замена сгона	шт.	800
75	Замена кранбуксы на водозапорной арматуре	шт.	500
76	Замена эксцентриков смесителя в ванной	шт.	800
77	Демонтажные работы 50% от стоимости установки	–	–
<b>ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ</b>			
78	Диагностика электропроводки квартиры (поиск скрытой электропроводки, определение места КЗ, определение причины КЗ, поиск утечки тока, поиск обрыва провода)	–	3000

79	Прокладка кабеля в готовой штробе, в коробе	м.п.	120
80	Прокладка кабеля в гофру	м.п.	100
81	Прокладка пластикового короба менее 25 мм	м.п.	240
82	Прокладка пластикового свыше 25 мм	м.п.	300
83	Штробление стен под проводку (пеноблок/кирпич/бетон)	м.п.	400/500/800
84	Ремонт электроточки	шт.	700
85	Монтаж подрозетника (установочной коробки) с изготовлением ниши	шт.	1000
86	Монтаж распаечной коробки с изготовлением ниши	шт.	1000
87	Установка розетки, выключателя	шт.	600
88	Установка светильника настенного (бра)	шт.	1500
89	Установка потолочного светильника без сборки (люстра)	шт.	1500
90	Установка потолочного светильника со сборкой(люстра)	шт.	3000
91	Монтаж крючка под люстру	шт.	600
92	Установка автомата 2х / 4х-полюсного	шт.	400/500
93	Установка УЗО 2х / 4х-полюсного	шт.	600/1000
94	Установка электросчетчика	шт.	1000
95	Установка и подключение электроплиты к сети	шт.	3000
96	Замена провода: электроплиты, посудомоечной машины	шт.	960
97	Испытание сопротивления изоляции	участок	1100
98	Замены лампы в светильнике	шт.	300
99	Монтаж бокса под электро-автоматы внутренней установки	шт.	6000
100	Монтаж бокса под электро-автоматы наружной установки	шт.	2000
101	Демонтажные работы 50% от стоимости установки	—	—

#### ПРИМЕЧАНИЕ

\* Установка счетчика включает: установку фильтра грубой очистки и счетчика воды без отключения стояка водоснабжения.

\*\* Стоимость работ по установке счетчика с фильтром грубой очистки с заменой входного крана рассчитывается исходя из пунктов 32,33,40 и 69

\*\*\* Установка полотенцесушителя с подготовкой включает: сварочные работы, установка кранов и установка перемычки.

\*\*\*\* При повторной опломбировке (сорванной пломбе) по вине жильца, стоимость услуги составляет - 300 рублей

Сложность работ - недостаточно места, ограниченный доступ в сантехнические шахты, щитовые и щитки с переборкой узла, демонтажем облицовки и прочее - стоимость работ предполагает 50%-ую надбавку от стандартной стоимости услуг

В стоимость работ не включена стоимость материалов

Работы с нестандартными материалами и не предусмотренные данным прейскурантом выполняются по договорным ценам

На все выполненные работы ООО "УК "МАРТИН" составляет акт. Гарантия на выполненные работы составляет 6 месяцев

Стоимость работ, не указанных в Прейскуранте договорная.

ООО «УК «МАРТИН» оставляет за собой право отказаться от исполнения услуги до момента оплаты работ.

## **ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В МИКРОРАЙОНЕ "ГОЛЛАНДСКИЙ КВАРТАЛ"**

Правила проживания для жильцов созданы для того, чтобы обеспечивать добрососедское проживание в Микрорайоне. Они дополняют договорные и соответствующие нормы закона. Принцип правил проживания состоит в уважении и понимании между соседями, принятии норм, которые особенно необходимы в Микрорайоне для комфортного и безопасного проживания. Все жильцы должны чувствовать свою ответственность за соблюдение «Правил проживания». Соблюдение правил контролируется всеми жителями Микрорайона "Голландский квартал" и сотрудниками УК.

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящие Правила проживания в Микрорайоне (в т.ч. Многоквартирном жилом доме) обязательны для исполнения всеми Собственниками/Владельцами жилых и нежилых помещений, членами их семей, сотрудниками (в случае если нежилое помещение является офисом), помощниками по хозяйству, служащими, агентами, временно проживающими лицами, нанимателями, арендаторами и иными пользователями, а также посетителями.

1.2. Нарушение и иное неисполнение требований настоящих Правил является основанием для применения УК мер ответственности к Собственникам жилых помещений, в том числе наложение санкций (Платы за нарушение) и начисление неустоек.

### **2. Пользование жилым помещением**

2.1. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

2.2. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается. Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельностью, если таковая не затрагивает интересы других проживающих, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать Жилое помещение.

2.3. Право пользования жилым помещением имеют:

- Собственник жилого помещения и члены его семьи;

- наниматель жилого помещения и члены его семьи - по договору найма с Собственником помещения;

Права и обязанности Собственника/Владельца Жилым помещением определяются действующим законодательством Российской Федерации, Московской области и нормативными актами города Ивантеевки Московской области, заключенными договорами найма (иными договорами) и настоящими Правилами.

2.4. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

2.5. Собственник Жилого помещения в Многоквартирном жилом доме пользуется Жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.6. Члены семьи Собственника имеют равные с ним права и обязанности пользования жилым помещением и общим имуществом в Многоквартирном жилом доме Микрорайона, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

2.7. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

а) систематически производить осмотр используемых ими помещений с целью обнаружения дефектов и предупреждения возникновения неисправностей;

б) содержать в чистоте и порядке используемые ими помещения и подсобные помещения, балконы;

- в) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных автоматов и приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- г) обеспечить свободный доступ во все принадлежащие им помещения для проведения проверок технического состояния приборов и устройств общих коммуникаций представителей УК и служб эксплуатации Многоквартирного жилого дома;
- д) в соответствии с правилами и нормами эксплуатации ремонта жилого и нежилого фонда осуществлять профилактическое обслуживание и обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в используемых ими помещениях; своевременно проводить подготовку этого оборудования и используемых ими помещений к эксплуатации в зимний период;
- 2.8. Запрещается предоставлять нелегальным мигрантам услуги по сдаче в аренду жилых помещений и услуги по оформлению регистрации

### **3. Правила пользования жилым и нежилым помещением**

3.1. Уровень шума внутри помещения Многоквартирного жилого дома не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами, использование музыкальных инструментов или пение допускаются лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя Собственников/Владельцев других Жилых помещений.

3.2. В период 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 должна соблюдаться полная тишина. Для целей настоящих Правил под полной тишиной подразумевается обеспечение Собственником/Владельцем Жилых помещений уровня шума от любых источников в используемых ими Жилых помещениях на уровне, который не слышим Собственникам/Владельцам соседних Жилых помещений. Радио, телевизоры и другие «шумопроизводящие» устройства необходимо устанавливать всегда на комнатную громкость.

Необходимо избегать любых громких звуков при открытых окнах и дверях, а также на балконах.

Необходимо приучать детей к соблюдению покоя в доме и во дворе, особенно во время тихого часа, и не разрешать игры на лестничных площадках, и в технических помещениях.

3.3. Балконы жилых помещений должны содержаться в чистоте. Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и проч. из окон, с балконов, а также на лестничную клетку и другие общие помещения Многоквартирного жилого дома. Запрещается сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов помещений.

3.4. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие не соответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения, по вине которого произошло такое повреждение.

3.5. Запрещено пользоваться аэрозольными баллонами (для чистки и краски обуви и т.п.) в подъездах и на лестничных площадках.

3.6. На время своего отсутствия Собственник помещения не освобождается от обязанности по отоплению Жилого помещения для поддержания нормальной температуры и влажности в нем, от 18 до 28 градусов по Цельсию и относительной влажности воздуха в Квартире не выше 65% в целях предотвращения промерзания Жилого помещения, повреждения сетей водоснабжения и канализирования и предотвращения появления грибка на ограждающих конструкциях.

3.7. Собственники/Владельцы Жилых помещений обязаны допускать в занимаемое помещение представителей УК для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.8. Ежеквартально, в заранее определенные сроки, УК информирует Собственника Жилого помещения путем размещения объявления в общедоступном месте (или информирования по телефону) о проведении осмотра Жилого помещения с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования, проверки показаний приборов учёта.

3.9. Собственник Жилого помещения может по желанию предоставить УК дополнительно копию ключа (ключей) для входа в Жилое помещение на случай утери собственного или на случай беспрепятственного допуска в Жилое помещение УК на случай устранения аварийных ситуаций на коммуникациях в отсутствие Собственника. Эти ключи должны храниться в порядке, исключающем их идентификацию не уполномоченными на то лицами, и могут быть выданы иным лицам только при наличии письменного разрешения Собственника Жилого помещения.

3.10. При въезде или выезде из Жилого помещения Собственника/Владельца или въезда новых Собственников/Владельцев Собственник Жилого помещения должен обеспечить за свой счет уборку контейнеров и коробок, а также мусора и грязи, возникших в результате такого переезда.

#### **4. Пользование нежилым помещением**

4.1. Организация в нежилых помещениях Многоквартирного жилого дома промышленных производств запрещается.

4.2. Нежилые помещения в Многоквартирном жилом доме должны использоваться с соблюдением требований законодательства, противопожарных и иных нормативов.

4.3. В нежилых помещениях Многоквартирного жилого дома запрещается осуществление деятельности, связанной с повышенной шумностью, вибрацией, выделением вредных или едких веществ и газов, загрязнением придомовой территории, а также вызывающей повреждения инженерного, санитарно-технического оборудования или другого имущества Многоквартирного жилого дома.

#### **5. Правила пользования Общим имуществом Многоквартирного жилого дома.**

5.1. Собственники жилых и нежилых помещений пользуются общим имуществом в порядке и в пределах установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ, настоящими Правилами, являющимися неотъемлемой частью Договора на управление и эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

5.2. Пользователи жилых и нежилых помещений обязаны оплачивать, а УК обеспечивать содержание и ремонт подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток и других мест общего пользования Многоквартирного жилого дома, а также придомовой территории в пределах Микрорайона в соответствии с правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилого фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.3. Все пользователи жилых и нежилых помещений обязаны вносить на расчетный счет УК плату за содержание и ремонт общего имущества и другие общие расходы пропорционально своей доле участия (с каждого квадратного метра общей площади собственных помещений) в сроки, установленные Договором на управление и эксплуатацию Многоквартирного жилого дома. Не оплата счетов УК одним Собственником ведёт к образованию задолженности УК перед ресурсоснабжающими организациями, задолженности по заработной плате перед сотрудниками УК и т.д. и как следствие снижению степени благоустройства, качества обслуживания и качества проживания в Микрорайоне всех Собственников Квартир, входящих в Микрорайон.

5.4. Все Собственники/Владельцы обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Микрорайона только по тротуарам, специальным пешеходным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. При засорении придомовой территории, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества, виновные лица обязаны по требованию УК или других Владельцев исправить нанесенные повреждения (в т.ч. убрать мусор) и возместить причиненный ущерб.

5.5. Не допускается курение и распитие спиртных и слабоалкогольных напитков в коридорах, в подъездах и холлах Многоквартирного жилого дома. Распитие спиртных и/или слабоалкогольных напитков также запрещено на всей территории Микрорайона.

5.6. Владельцам жилых и нежилых помещений запрещается без письменного разрешения УК устанавливать на крышах и наружных стенах зданий индивидуальные телевизионные антенны, блоки кондиционеров и другие устройства и оборудование, а также заменять окна и устанавливать на окна решетки, изменять ограждения балконов. Сохранение уникального архитектурного облика Микрорайона является обязанностью каждого Собственника Жилого помещения.

5.7. При нарушении Собственниками жилых и нежилых помещений установленного порядка проведения работ и установке устройств и оборудования, к виновным лицам государственными надзорными органами могут быть применены меры административной ответственности, и за их счет демонтированы устройства, оборудование и проведены восстановительные работы. Если за указанные действия Собственника/Владельца Жилого/нежилого помещения УК будет подвергнута штрафным санкциям, то штраф в полном объеме в бесспорном порядке возмещается УК Собственником помещения, по вине которого был наложен штраф.

5.8. Запрещается загромождать балконы, лестничные клетки, тамбуры. Крупногабаритный и строительный мусор, картон от бытовой и видео-оргтехники запрещено складировать в при квартирном холле, в местах общего пользования. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами Владельца жилого и нежилого помещения, либо силами служб эксплуатации Многоквартирного жилого дома за счет такого Владельца жилого и нежилого помещения.

5.9. Запрещается размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, снегокаты, санки, коляски и подобное имущество. Такого рода имущество можно оставлять в специально отведенных для этого местах (специальных нишах размещённых в подъездах на первом этаже). УК не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Владелцем на свой собственный риск в местах общего пользования.

5.10. Запрещается вывешивать частные и коммерческие объявления (иные информационные носители) на окнах, лестничных клетках, стенах, дверях, элементах благоустройства. Для размещения объявлений на информационных стендах необходимо обратиться в офис УК.

5.11. Запрещается наносить надписи и изображения на окна, стены, двери, ступеньки лестниц и на любых поверхностях других элементов объектов имущества общего пользования и элементах благоустройства.

5.12. Запрещается катание на роликах, на велосипедах и самокатах по холлам Многоквартирного жилого дома.

5.13. Владельцам жилых и нежилых помещений запрещается:

- а) использовать крыши, технические этажи, котельные и другие технические помещения;
- б) снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

5.14. Пользователи жилых и нежилых помещений не вправе менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без согласования с УК.

5.15. Для утилизации мусора используются контейнеры, установленные в жилой зоне. Для утилизации строительного, крупногабаритного мусора используется контейнер, установленный в специально отведенном месте. Запрещается сброс в контейнеры ртутьсодержащих и иных аналогичных изделий, включая люминесцентные лампы.

5.16. Запрещается устанавливать и использовать мангалы, барбекю, разжигать костры на всей территории Микрорайона.

5.17. Запрещается запускать петарды и устраивать фейерверки на территории Микрорайона.

5.18. Подпирать входную подъездную дверь сторонним предметом.

5.19. Запрещается изменять направление камер систем видеонаблюдения.

5.20. Запрещается проникать в помещение ВРУ, электрический этажный щит, технические помещения и 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 согласования с УК и внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

5.21. Запрещается самовольно производить перепланировку, переносить радиаторы отопления и увеличивать их поверхность нагрева, без письменного согласования с УК.

5.22. Запрещается самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний.

5.23. При обнаружении неисправности инженерного оборудования или аварии, Собственник немедленно должен сообщить эту информацию в ДС.

5.24. Недопустимо препятствовать работникам эксплуатационных служб, УК и охраны исполнять возложенные на них задачи.

5.25. Запрещается без согласования с УК высаживать деревья, кусты, монтировать цветники, устраивать грядки, устанавливать ограждения придомовой территории и парковочных мест, перемещать малые архитектурные формы. Всё благоустройство и озеленение Микрорайона выполнено по проекту и является частью уникального архитектурного облика Микрорайона.

5.26. Детские площадки предназначены для проведения досуга и отдыха детей, а спортивные площадки для занятий спортом. На детской и спортивной площадке запрещается: распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии; курить; засорять территорию детской и спортивной площадки; выражаться нецензурными выражениями; выгуливать домашних животных.

5.27. Запрещается размещение в Местах общего пользования оборудования, спортивных снарядов и тренажеров, киосков, игровых и торговых автоматов и т.д. без письменного согласования с УК.

5.28. К лицам, нарушающим настоящие Правила пользования общим имуществом, могут быть применены меры, предусмотренные настоящими Правилами. Они могут быть выдворены с территории Микрорайона (за исключением Собственников и иных законных Владельцев Жилых помещений) или привлечены к административной ответственности или иной в установленном законодательством порядке.

5.29. Собственники Жилых помещений и Иные лица должны бережно относиться к имуществу (отделка фасадов, подъездов, малые архитектурные формы, спортивные и детские площадки).

5.30. Собственники Жилых помещений и Иные лица не вправе отключать от сети и перемещать в подъездах, приквартирных холлах установленные светильники и иные приборы.

## **6. Правила содержания домашних животных**

6.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в Жилых помещениях, Помещениях общего пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Подкармливание птиц, бродячих собак и кошек приводит к созданию антисанитарных условий на территории Микрорайона, загрязнению фасадов домов и элементов благоустройства, а так же к риску получения травм и укусов жителями Микрорайона. Разрешается содержание в жилых помещениях домашних животных, животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы жилых помещений, не создают угрозы жизни и здоровью других жителей и их имуществу и не производят шума.

Запрещается содержать в одном Жилом помещении более двух животных (собак или кошек).

Содержание домашних животных допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил, правил содержания домашних животных. Содержание на балконах животных, птиц и пчел запрещается.

6.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, УК может применить санкции вплоть до устранения нарушения или обратиться в правоохранительные органы.

6.3. На территории Микрорайона животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным, крупных или собак бойцовской породы в наморднике, выгуливать только в специально отведенных для этого местах.

6.4. Владельцы, находящиеся с животными на территориях общего пользования (в подъездах и на территории Микрорайона) обязаны иметь необходимые санитарные средства и обеспечивать немедленную уборку экскрементов и иных результатов жизнедеятельности своих животных.

В случае загрязнения домашними животными территории Микрорайона и при условии, что последствия загрязнения незамедлительно не убраны лицами, выгуливавшими животных, к владельцам данных животных применяются санкции, в соответствии с настоящими Правилами.

6.5. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают УК, других Владельцев помещений от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного или его поведением.

6.6. Все животные, выводимые за пределы жилого и нежилого помещения, должны быть привиты в установленном порядке.

6.7. Недопустимо привязывать домашних животных к перилам или ручкам входных дверей, к элементам благоустройства и озеленения.

## **7. Обеспечение безопасности**

7.1. Каждому Владельцу помещений необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- никогда не оставлять дверь помещения открытой;
- не оставлять автомобили открытыми;
- стараться давать меньше поводов для установления отсутствия жильцов в помещении - обеспечить ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- не хранить вещи на балконе;
- не позволять чужим людям входить на территорию Микрорайона и в подъезды, остерегаться приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщать об этом дежурному сотруднику охраны, диспетчеру, либо в милицию;
- при установлении на территории Микрорайона подозрительных лиц или предметов немедленно сообщить об этом сотрудникам охраны, диспетчеру, либо в милицию;
- не допускать перегрузки электросети, не пользоваться некалиброванными плавкими предохранителями;
- не оставлять без присмотра включенными в сеть электробытовые и нагревательные приборы;
- не устанавливать газовые котлы мощностью, более проектной;
- не перекрывать дымоходы и вентиляционные стояки, не крепить к дымоходам и вентиляционным стоякам элементы мебели и т.п. в связи с тем, что это может привести к нарушению герметичности дымохода или системы вентиляции, что в свою очередь создаёт угрозу жизни и здоровью жителей;
- убирать в недоступные для детей места спички, зажигалки и т.п.;
- не хранить в квартире, на балконе взрывчатые вещества, а также легковоспламеняющиеся и горючие жидкости и горючие газы;
- не пользоваться в квартире, на балконе пиротехническими изделиями;
- не устанавливать на окна глухие металлические решетки;
- в случае отсутствия в Квартире длительное, более 24 часов подряд, время, перекрыть газовый вентиль (за исключением вентилей газового двухконтурного котла), письменно уведомить УК в целях контроля и безопасности других Собственников.

7.2. При возникновении пожара Владельцы помещений обязаны:

- немедленно уведомить пожарную службу, диспетчера Микрорайона, дежурных сотрудников охраны;
- до прибытия пожарной службы принять посильные меры по спасению людей, имущества и тушению пожара;
- не препятствовать пожарной службе при тушении пожара.

## **8. Ответственность за несоблюдение настоящих Правил**

8.1. В случае если Собственник использует помещение не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей, либо бесхозяйственно обращается с помещением, допуская его разрушение, УК может предупредить Владельца о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначать Владельцу/собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

В случае, если Собственник Жилого помещения после предупреждения игнорирует требования УК, УК вправе обратиться в суд с соответствующим заявлением.

Нарушение требований, содержащихся в настоящих Правилах, влечет применение санкций к собственнику помещений в случаях, порядке и размерах, установленных настоящими Правилами.

8.2. Собственники Жилого помещения и Иные лица, виновные в нарушении правил пожарной безопасности, несут административную, уголовную или иную ответственность в соответствии с действующим законодательством.



## 9. Санкции за нарушение Правил проживания в Микрорайоне

9.1. Решение о наложении санкций на лицо, допустившее нарушение Правил проживания и внутреннего распорядка в Микрорайоне принимается УК. Санкции выставляются виновному лицу отдельным расчетным документом в виде Платы за нарушение.

Лицо, в отношении которого применяются санкции, вправе давать объяснения и приводить доказательства по существу нарушений.

Вид и характер нарушения	Вид и размер санкции
Порча общего имущества	Плата за нарушение в размере 1500 рублей + стоимость восстановительного ремонта
Размещение в местах общего пользования мебели, велосипедов и любого другого имущества	Предупреждение. При повторном совершении - плата за нарушение в размере 1000 рублей
Порча тротуарной плитки (в т.ч. краской, мелом и т.д.)	Плата за нарушение 1000 руб., с возмещением ущерба.
Загромождение переходных балконов, лестничных клеток, тамбуров и холлов крупногабаритным и строительным мусором, картоном от бытовой и специальной техники, складирование крупногабаритного и строительного мусора около мусоропровода	Предупреждение. При повторном совершении - плата за нарушение в размере стоимости вывоза мусорного контейнера
Курение в помещениях общего пользования, создание угрозы возникновения пожароопасной ситуации.	Предупреждение. При повторном совершении - плата за нарушение в размере 1000 рублей
Распитие спиртных и/или слабоалкогольных напитков на территории Микрорайона, в т.ч. в местах общего пользования	Предупреждение. При повторном совершении - плата за нарушение в размере 1000 рублей
Катание на роликах, на велосипедах и самокатах по холлам Микрорайона	Предупреждение. При повторном совершении - плата за нарушение в размере 2500 рублей
Нарушение режима тишины	Плата за нарушение в размере 1000 рублей
Нарушение правил проведения ремонтно-строительных работ	Плата за нарушение в размере 1000 рублей за каждое допущенное нарушение
Парковка в непредназначенных для этих целей местах	Плата за нарушение в размере 1500 рублей
Стоянка/парковки автотранспорта на бульваре более 2 часов	Предупреждение (блокировка карты для вручения предупреждения и разблокировка после подписания акта о таких нарушениях с обязательным предоставлением фотоотчета о заявленных нарушениях). При повторном совершении - ограничение въезда и плата за нарушение в размере 5000 рублей
Порча зеленых насаждений	Плата за нарушение в размере 1500 рублей и возмещение ущерба

Все денежные средства, полученные за нарушения будут использованы на благоустройство территории в пределах Микрорайона.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Внесение изменений в настоящие Правила и принятие приложений к ним, не указанных в настоящих Правилах, осуществляется УК в случае:

- внесения изменений в нормативно-правовые акты, регламентирующие вопросы, отнесенные к сфере действия Правил,
- обращения Владельцев Многоквартирного жилого дома об изменении и дополнении настоящих Правил,
- необходимости оперативного урегулирования вопросов использования Общего имущества и Мест общего пользования.

10.2. УК обеспечивает свободный доступ всех Владельцев помещений к тексту настоящих Правил. Информация о принятии и вступлении в действие настоящих Правил должна быть доведена до сведения всех пользователей помещений путем размещения соответствующей информации в Местах общего пользования на информационных стендах.

10.3. Неосведомленность Владельцев помещений о содержании настоящих Правил в силу неприятия мер к ознакомлению с ними при наличии у них такой возможности, предоставленной УК, не освобождает таких Собственников/Владельцев помещений от соблюдения настоящих Правил.

10.4. Настоящие Правила вводятся в действие с момента их утверждения УК, без ограничения срока действия.

## **«Регламент выполнения строительного-отделочных работ в Микрорайоне «Голландский квартал»**

### **1. Общие положения**

Настоящий регламент определяют основные правила организации и выполнения ремонтных и строительных работ на территории Микрорайона».

Регламент является документом, регулирующим порядок, правила и отношения Собственника Жилого помещения со строительными и ремонтными компаниями, УК, охраной Микрорайона.

### **2. Выполнение строительного-отделочных работ в квартирах Многоквартирного жилого дома**

2.1. Перед началом производства отделочных работ в Квартире Собственник обязан уведомить о начале производства работ УК, предоставить копию Акта приема-передачи квартиры, подтверждение оплаты стоимости услуг (отсутствие задолженности) Договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации Многоквартирного жилого дома, а так же контактные данные лиц, ответственных за проведение строительного-отделочных работ в его Жилом помещении.

2.2. Перепланировка и реконструкция Жилых помещений может производиться только после Государственной регистрации права собственности на Квартиру и предоставления копии правоустанавливающего документа в УК.

2.3. Собственник должен проверять наличие специального разрешения (Лицензии) у работников, нанимаемых им для проведения строительного-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию, согласно действующему законодательству.

2.4. Собственник перед началом работ обязан установить сантехническое оборудование (унитаз и раковина) и специальный фильтр, задерживающий строительные смеси от попадания их в систему канализации, с предъявлением подключений представителю УК для соблюдения санитарных норм и защиты инженерных коммуникаций от повреждений.

2.5. Доставка в квартиру материалов и инструментов осуществляется Собственником в дневное время с 8.00 до 20.00 с уведомлением УК через диспетчерскую службу.

2.6. Складирование строительных материалов осуществляется исключительно в Квартире Собственника.

2.7. Проживание работников в Квартире в период проведения строительного - отделочных работ запрещено.

2.8. Собственник берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении строительного-отделочных работ и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям и/или имуществу Собственников соседних квартир и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной УК. При этом Собственник возмещает причиненный ущерб в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования УК.

Перед началом строительного-отделочных работ Собственник рекомендуется застраховать гражданскую ответственность перед третьими лицами от ущерба вследствие проведения таких работ.

2.9. При производстве строительного-отделочных работ, а так же при оформлении интерьера помещения квартиры для крепления строительных элементов или тяжелых предметов мебели к перегородкам и наружным стенам выполненных из керамического кирпича и газобетонных блоков для предотвращения разрушения конструкции строго регламентируется использовать химические или 4-х сегментные анкера. Устройство отверстий под анкера необходимо выполнять в режиме сверления без ударного воздействия

2.10. Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»), в порядке, принятом решением Совета депутатов городского округа Ивантеевка Московской области от 26 ноября 2009 г. N 92/12 «Порядок

согласования переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах на территории города Ивантеевки», а также другими нормативными актами.

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

2.11. Межкомнатные перегородки и перегородки санузлов рекомендуется выполнять из пазогребневой плиты.

2.12. При устройстве полов рекомендуется выполнить гидроизоляцию в помещении кухни и помещении санузла.

2.13. При устройстве полов в Квартире рекомендовано произвести звукоизоляцию полов мелкозернистым керамзитом фракции 5:10 мм.

2.14. Не допускается переустройство помещений, при котором:

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

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

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

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

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

- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

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

- производится вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах пилонах, стенах и колоннах (стойках, столбах), устройство каналов в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов;

- запрещается при штроблении несущих плит и пилонов производить перерезание металлической арматуры.

2.15. Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей разрешенную мощность и технологические возможности внутридомовой электрической сети.

2.16. 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.

2.17. Запрещается изменять мощность установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулиующую и запорную арматуру без согласования с УК, увеличивать диаметры трубопроводов системы отопления.

2.18. Категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты, менять счетчики и другое оборудование.

2.19. Ограждения шахт инженерных коммуникаций рекомендуется выполнять из листа ГКЛ/ГВЛ на металлическом каркасе Е30.

2.20. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Собственник обязуется компенсировать потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от потерпевшей стороны.

- 2.21. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории Многоквартирного жилого дома категорически запрещается.
- 2.22. Заносимые в Квартиру громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера подъезда от возможных повреждений. В случае повреждения общего имущества все восстановительные работы проводятся за счет Собственника.
- 2.23. При замене входной двери в Квартиру, Собственник, в целях поддержания единого архитектурного облика подъезда, обязан согласовать с УК дизайн-проект исполнения двери (со стороны подъезда) или воспользоваться образцами типов дверей, предлагаемых УК.
- 2.24. При уборке строительного мусора запрещается:
- выливать различные жидкости в канализацию;
  - выкидывать мусор из окон;
  - устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора.
- Выносимый мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует все расходы по восстановлению инженерных систем, либо фасада здания в полном объеме.
- 2.25. Складирование мусора вне квартиры недопустимо. В случае нарушения данного правила, Собственник уплачивает УК 3 000 (Три тысячи) руб. 00 коп.
- 2.26. Строительный мусор вывозится за счет Собственника силами УК (согласно п. 5.8., 5.9. Договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации Многоквартирного жилого дома).
- 2.27. Запрещается установка на фасадах Многоквартирного жилого дома наружных систем кондиционирования, вентиляции, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду Многоквартирного жилого дома. В случае нарушения Собственником данного правила, УК вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Собственника.
- 2.28. Запрещается без согласования с УК установка на крыше Многоквартирного жилого дома наружных систем кондиционирования, вентиляции, связи, охранных систем, и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к крыше Многоквартирного жилого дома. В случае нарушения Собственником данного правила, УК вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление крыши за счет Собственника.
- 2.29. Изменение конфигурации, цвета окон и внешнего вида балконных ограждений запрещено.
- 2.30. По завершению строительно-отделочных работ, Собственник обязан представить УК комплект исполнительной документации (технический отчет проверок и испытаний электрооборудования, планы, схемы, привязки, разрезы и т.д.) по инженерным системам квартиры, в том числе акты на скрытые работы.
- 2.31. Собственник обязан обеспечить доступ сотрудникам УК для осуществления контроля за проведением вышеперечисленных в настоящем Приложении работ.
- 2.32. Ремонтно-отделочные работы проводятся: в рабочие дни и в субботу - с 09.00 до 19.00 часов, в воскресенье и праздничные дни проведение работ запрещено;
- Проведение шумовых работ после 19.00 часов в любые дни недопустимо;
- При заселении в Многоквартирный жилой дом первого Собственника, строительно-отделочные работы на период с 13.00 до 15.00 часов ежедневно должны приостанавливаться в целях соблюдения режима тишины.
- 2.33. Для обеспечения пропуска на территории Микрорайона работников, осуществляющих строительно-отделочные работы в Квартире, Собственник обязан получить пропуск на основании предоставленной заявки на пропуск рабочих для проведения работ. В заявке указываются Ф.И.О., паспортные данные и адрес регистрации каждого работника.
- Ответственность за нарушение миграционного законодательства и привлечение иностранной рабочей силы в нарушение действующего законодательства, равно как предоставление, в нарушение закона, места временного пребывания таким гражданам – несет Собственник Жилого помещения.
- 2.34. Прием заявок и выдача пропусков осуществляется ежедневно (кроме воскресенья).
- 2.35. Пропуски выдаются на срок до одного месяца с продлением в случае необходимости.

2.36. В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт, пропуск будут аннулироваться без права допуска в дальнейшем на территорию Микрорайона.

### 3. Выполнение работ по электрооборудованию квартир

3.1. Собственник обязан представить в УК проект, на основании которого будут выполняться работы. При отсутствии проекта написать заявление в УК о проведении работ своими силами. В любом случае, подготовка и проведение работ не должны противоречить настоящему регламенту, рекомендациям специалистов УК и другим документам, регламентирующим правила эксплуатации зданий и организацию ремонтных и строительных работ.

3.2. Ответственность по инженерным системам и балансовой принадлежности разграничена, согласно подписанному «Акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон по инженерным системам» между УК и Собственником Квартиры. Границей балансовой принадлежности и ответственности сторон за эксплуатацию являются контакты автоматического выключателя для присоединения кабеля квартирного электросчетчика, находящегося в этажном щитке. Эксплуатацию электрических сетей в Квартире, и всего оборудования Квартиры осуществляет Собственник Квартиры самостоятельно.

3.3. Иметь подписанный обеими сторонами Договор на обслуживание с УК.

3.4. При проведении работ руководствоваться действующими Правилами устройства электроустановок (далее-ПУЭ), согласно которым электроснабжение дома, Квартиры, офиса должно осуществляться от сети 220 В с системой заземления TN-S (с и с т е м а *TN-S* - система *TN*, в которой нулевой защитный и нулевой рабочий проводники разделены на всем ее протяжении). Это означает, что электроснабжение в помещениях должно запитываться по трёхпроводной сети, (например: кабель марки ВВГнгLS 3x1,5 для освещения, и ВВГнг LS 3x2,5 для розеточных групп).

3.5. Все соединения проводов осуществляются только в распаечных коробках или в силовых щитах.

3.6. Все соединения и ответвления проводов и кабелей должны быть доступны для осмотра, ремонта и проведения проверок, испытаний и электроизмерений.

3.7. Соединения жил проводов и кабелей должны производиться при помощи опрессовки, пайки, или при помощи сжимов.

3.8. ПУЭ п 7.1.36. не допускается объединение нулевых рабочих и нулевых защитных проводников под общий зажим.

3.9. ПУЭ п 7.1.82. рекомендуется использовать УЗО (устройство защитного отключения) с номинальным током срабатывания не более 30 мА.

3.10. ПУЭ п 7.1.88. в ванных комнатах и душевых обязательно!, монтируется система уравнивания потенциалов. Система подключается к РЕ проводнику (желто-зеленая жила кабеля) в квартирном щитке. В ванной комнате и душевых заземляются все металлические части оборудования.

3.11. В этажном распределительном щитке работы проводятся с письменного согласования УК, специалистом имеющим удостоверение с допуском к работе в электроустановках до 1000 В с 3 квалификационной группой по электробезопасности. Вам необходимо знать, что к одному групповому аппарату защиты не следует подключать все розетки и осветительные приборы. Если произойдет короткое замыкание или утечка тока, то в силовом щите должна отключиться только та групповая линия, на которой произошла авария, а не обесточиваться всё электроснабжение квартиры.

3.12. Кабели, провода в гофре под штукатуркой прокладываются строго вертикально, и горизонтально, прокладывать по диагонали запрещено, количество 90 градусных поворотов не более 2.

3.13. Запрещается прокладывать кабель, и монтировать гнезда для подрозетников выключателей, розеток, коробок в зоне 150 мм от края любой стены, дверного и оконного проёма, не менее 500 мм. от газовых вентелей.

3.14. Запрещается прокладывать кабели разных назначений в одной штробе, гофре (например кабель силовой и кабель связи, телефонии, телевизионный).

**ВНИМАНИЕ! ГОСТ 12.1.030-81 п. 4.3.** В цепи нулевых защитных проводников не должно быть разъединяющих приспособлений и предохранителей.

**Рекомендации:** ПУЭ п. 7.1.32 .Электрические сети, прокладываемые за непроходными подвесными потолками, рассматриваются как скрытые электропроводники. Их следует выполнять: за потолками из сгораемых материалов — в металлических трубах, коробах, металлорукавах; за потолками из несгораемых и трудносгораемых материалов — в винилпластовых или аналогичных трубах, коробах, металлорукавах, а также кабелями и защищенными проводами, имеющими оболочки из трудносгораемых материалов (например ВВГ нгFRLS). Должна быть обеспечена возможность замены проводов и кабелей.

Рекомендуется в мокрых помещениях (ванные комнаты, санузел, кухня) монтировать систему от протечки воды «Нептун».

3.15. Собственник обязуется осуществлять работы в соответствии с действующими в РФ СНиП, самостоятельно и за свой счет получать все необходимые согласования и визы.

#### **4. Выполнение работ на системах водоснабжения и канализации квартир, отопления и вентиляции**

##### **Водоснабжение:**

При выполнении работ по оборудованию водопровода рекомендуется применять трубы ПЕКС (сшитый полиэтилен) на обжимных пресс-фитингах;

Устанавливать фильтры механической очистки воды.

Полотенцесушители монтировать от трубы системы ГВС;

##### **Канализация:**

При прокладке труб в полу или в завалинке предусмотреть устройство прочисток и ревизок.

##### **Отопление:**

При устройстве теплых полов применять электрическую систему обогрева. Применение устройства водяного пола возможно при условии выполнения гидроизоляции всего Жилого помещения и согласования проекта с УК.

**Вентиляция:** рекомендуется установка вентиляторов на выводах из кухни и санузла.

### **Регламент использования и размещения автотранспортных средств на территории Микрорайона «Голландский квартал»**

Настоящий регламент определяет основные правила организации пропускного режима транспортных средств, их нахождения и перемещения на территории Микрорайона.

Ответственность за соблюдение настоящего Регламента в части нахождения на территории Микрорайона транспортных средств, их перемещения, размещения возлагается на Собственника/Владельца.

#### **Въезд на территорию Микрорайона транспортных средств**

1. Въезд на территорию разрешается с соблюдением пропускного режима при наличии пропуска, оформленного Собственником на основании заявки в порядке, предусмотренном Приложением № 6 к Договору на оказание услуг по управлению и эксплуатации Многоквартирного жилого дома.
2. Собственник/Иное лицо имеющий пропуск на въезд на территорию Микрорайона имеет право временно припарковать автомобиль с целью выгрузки, погрузки в специализированных автомобильных «карманах» расположенных на бульварах, в непосредственной близости от подъездов жилых домов на срок не более 2 часов. Парковка путем частичного наезда на тротуар, бордюр, категорически запрещена.
3. Для парковки (парковка на срок более 2 часов) автомобиля, Собственник/Иное лицо обязан отогнать автомобиль на закрепленное за ним УК парковочное место. Парковка на парковочных местах других Собственников – категорически запрещена.
4. Движение любых транспортных средств по территории Микрорайона осуществляется с соблюдением Правил дорожного движения только с целью передвижения от пункта пропуска к пункту назначения (зданию, сооружению, месту парковки и др.) и обратно кратчайшим возможным путем, за исключением транспортных средств УК, службы охраны, а также машин и механизмов, осуществляющих уборочные работы. Скорость перемещения не должна превышать 20 км/ч.

#### **Правила использования автотранспорта на территории Микрорайона**

5. Не допускается использования в автотранспорте на территории всего ЖК громкой музыки.
6. Запрещается парковка на территории Микрорайона грузовых автомобилей, в т.ч. автомобилей ГАЗель.
7. На территории Микрорайона запрещается:
  - буксировка транспортных средств, за исключением эвакуации за пределы территории Микрорайона;
  - перемещение авто- и мототранспортных средств по территории Микрорайона в развлекательных (катание, соревнование и др.), а также обучающих целях;
  - стоянка авто- и мототранспортных средств вне отведенных для этой цели мест, над пожарными гидрантами (если имеются), а также с работающим двигателем более 5-ти минут.
8. При неисправной сигнализации или неисправной выхлопной системе, производящей повышенный шум, УК и служба охраны вправе отказать в доступе автотранспорта на территорию Микрорайона.
9. Запрещается осуществлять ремонт любых транспортных средств, независимо от их принадлежности, за исключением работ по восстановлению подвижности транспортного средства до уровня возможности буксировки (замена колеса и др.) на всей территории Микрорайона.
10. Запрещается осуществлять мойку, замену масла и техническое обслуживание автомобилей на всей территории Микрорайона.

#### **Парковка автомобилей на придомовой территории**

11. Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах в соответствии с порядком, определенном УК.



12. Авто- и мототранспортные средства на парковке должны располагаться точно в соответствии с разметкой (если имеется), либо максимально компактно, не мешая проезду, проходу и парковке других транспортных средств.

13. В случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т. д.) последний обязан разместить транспортное средство на специально отведенном для этого месте (парковке), размещение на придомовой территории запрещено. В целях избежания ущерба при чрезвычайных ситуациях, авариях и т.п. обстоятельствах, Собственнику рекомендовано на время длительного отсутствия передать ключи от транспортного средства на хранение в службу охраны (предварительно осуществив закладку в специальную тубу с опечатыванием последней). Не допускается парковка на придомовой территории грузовых автомобилей (в том числе автомобилей ГАЗель), кроме как для целей погрузки-выгрузки.

**Правила гостевой парковки:**

14. В целях въезда на территорию Микрорайона гостей, иных лиц на автотранспортном средстве, Собственник информирует об этом службу охраны, при этом сообщает государственный номер автотранспортного средства, а также свои номер дома и квартиры. Собственник/Иное лицо обязаны обеспечить соблюдение гостем правил парковки.

При нарушении правил размещения транспортных средств гостем, ответственность за возможные вредные последствия в виде возмещения расходов УК по эвакуации автомобиля возлагается на Собственника/Владельца.

**Ответственность:**

15. В случае нанесения ущерба общему имуществу при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан возместить за свой счет ремонт поврежденных объектов Общего имущества.

16. При нарушении правил парковки на территории Микрорайона, УК вправе инициировать эвакуацию автомобиля в установленном законом порядке и возложить расходы по эвакуации на Собственника/Владельца, также применить санкции за нарушение в размере 5000 (Пять тысяч) руб.00 коп. При повторном нарушении правил парковки, УК вправе запретить въезд Собственнику на территорию Микрорайона.

**Прочее:**

Правила использования автотранспортного средства на территории Микрорайона регламентированы приложением к договору на эксплуатацию персонального машиноместа, заключаемого владельцем автотранспортного средства и УК.

**ПРАВИЛА ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА  
НА ТЕРРИТОРИЮ МИКРОРАЙОНА «ГОЛЛАНДСКИЙ КВАРТАЛ».**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

**1.1.** Правила пропускного режима (далее – «Правила»), разрабатываются, утверждаются, изменяются и дополняются УК.

**1.2.** Правила имеют задачей упорядочение взаимоотношений между лицами, находящимися на территории Микрорайона, и УК в целях формирования комфортной, безопасной среды проживания.

**1.3.** При разработке настоящих Правил УК исходила из того, что только активная, равнодушная и заинтересованная позиция, как ее работников, так и жителей, руководителей и работников хозяйствующих субъектов позволит обеспечить уникальную комфортную и безопасную атмосферу в Микрорайоне.

**1.4.** Правила обязательны для исполнения всеми лицами, находящимися на территории Микрорайона.

**2. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ.**

**2.1. Общие положения.**

2.1.1. Осуществление пропускного режима осуществляется Службой охраны. Контроль за соблюдением пропускного режима осуществляется работниками УК, сотрудниками Службы охраны, а также самими Собственникам и Иными лицами, руководителями и работниками хозяйствующих субъектов. О ставших известными фактах нарушения требований настоящих Правил Собственник, руководители и работники хозяйствующих субъектов, а также Иные лица обязаны сообщать круглосуточно на пост охраны по телефону 8-915-492-74-53.

2.1.2. Пропуск людей и транспортных средств через центральный пост охраны (другие пункты пропуска) осуществляется посредством пропусков.

2.1.3. Обладателям пропусков запрещается передавать пропуски кому бы то ни было, за исключением уполномоченных на то работников УК/Службы охраны. В случае выявления подобного факта пропуск у лица, неправомерно использующего его, изымается (аннулируется), а выдача дубликата владельцу осуществляется в соответствии с требованиями настоящих Правил (см. раздел 2.2.).

2.1.4. Обладатели пропусков (лица, на основании заявлений которых выдавались пропуска) несут ответственность за их сохранность и правильное использование. В случае утраты (хищения) или повреждения (уничтожения) пропуска необходимо немедленно сообщить об этом в УК (службу охраны). Дубликат пропуска выдается владельцу в соответствии с требованиями настоящих Правил (см. раздел 2.2.).

В случае утраты (хищения) или повреждения (уничтожения) временного и разового пропуска (п.п. 2.2.2. и 2.2.3. Правил) к лицу, по заявлению которого выдавался пропуск, может быть применена санкция в виде платы за нарушение в размере 250 рублей.

2.1.5. Не допускается проход и провоз на территорию Микрорайона любых животных, не принадлежащих Собственникам/Владельцам, кроме животных-поводырей, принадлежащих гостям.

Кроме того, независимо от собственности, не допускается проход и провоз на территорию Микрорайона лошадей, крупного рогатого скота, крупных птиц, крупных и ядовитых пресмыкающихся и земноводных, иных животных, пчел, насекомых, опасных для человека и могущих причинить беспокойство окружающим.

2.1.6. Собственник/Иное лицо, руководитель хозяйствующего субъекта, являющийся приглашающей стороной, обязан обеспечить выполнение требований настоящих Правил приглашенными им гостями.

2.1.7. Собственнику/Иному лицу, руководителю хозяйствующего субъекта может быть отказано в допуске транспортного средства, либо в выдаче временного и разового пропусков для приглашаемых ими гостей, а выданные пропуска изъяты (аннулированы) и гости (работники) выдворены за пределы Микрорайона, если будут выявлены факты нарушений ими требований настоящих Правил, а также иных нормативных актов, регламентирующих жизнедеятельность Микрорайона.

## **2.2. Виды пропусков.**

### **2.2.1. Постоянный пропуск.**

2.2.1.1. Постоянный пропуск - персонифицированная магнитная карта, выдаваемая Собственнику/Владельцу, а также владельцу и руководителю хозяйствующего субъекта на неопределенный срок, служащая для обеспечения прохода ее обладателя через автоматизированный турникет на центральном посту охраны, другой соответствующим образом оборудованный пункт пропуска и входа на территорию Микрорайона (подъезд по месту проживания, нежилое помещение и др.).

2.2.1.2. Постоянный пропуск может быть использован для обеспечения проезда транспортного средства, используемого Собственником/Владельцем, руководителем хозяйствующего субъекта через автоматизированный шлагбаум на центральном посту охраны при наличии соответствующего разрешения УК.

2.2.1.3. В постоянном пропуске размещаются следующие данные: Ф.И.О. обладателя, адрес жилого помещения, либо название хозяйствующего субъекта, государственный номер транспортного средства, срок действия.

2.2.1.4. При оформлении получатель постоянного пропуска обязан предоставить УК/Службе охраны информацию о марке и государственном регистрационном знаке используемого транспортного средства.

2.2.1.5. При подписании акта приема-передачи жилого (нежилого) помещения УК (служба охраны) оформляет и передает безвозмездно соответствующему лицу один постоянный пропуск с правом использования одного транспортного средства.

2.2.1.6. Дополнительные постоянные пропуска выдаются УК (службой охраны) на основании заявления лица, принявшего Жилое (нежилое) помещение, (Приложение № 1) на возмездной основе только членам его семьи и лицам, постоянно проживающим в данном жилом помещении на законном основании, при условии выполнения ими требований п. 2.2.1.4. настоящих Правил. Для детей жителей в возрасте до 12-ти лет оформление постоянного пропуска не является обязательным. Стоимость услуги оформления составляет 250 рублей за каждый дополнительный постоянный пропуск.

### **2.2.2. Временный пропуск.**

2.2.2.1. Временный пропуск - карта установленного образца, выдаваемая Гостю Собственника или работнику Хозяйствующего субъекта на срок не более трех месяцев, служащая для обеспечения прохода ее обладателя через автоматизированный турникет на центральном посту охраны, другой соответствующим образом оборудованный пункт пропуска и прохода на территорию Микрорайона (подъезд по месту проживания Собственника, нежилое помещение и др.). Временный пропуск при необходимости может выдаваться неограниченное количество раз в порядке, предусмотренном п. 2.2.2.4. настоящих Правил.

2.2.2.2. Временный пропуск может быть использован для обеспечения проезда транспортного средства, используемого Гостем Собственника/Владельца или работником хозяйствующего субъекта) через автоматизированный шлагбаум на центральном посту охраны при наличии соответствующего разрешения УК.

2.2.2.3. На временном пропуске размещаются следующие реквизиты: тип пропуска (временный), возможность пропуска транспортного средства, срок его действия, Ф.И.О. обладателя, адрес жилого помещения, название хозяйствующего субъекта, подпись Собственника.

2.2.2.4. Временные пропуска выдаются УК (службой охраны) на основании заявления Собственника (руководителя хозяйствующего субъекта) (Приложение № 2) только гостям собственника (работникам хозяйствующего субъекта) при условии выполнения ими требований п. 2.2.1.4. настоящих Правил. Для детей жителей в возрасте до 12-ти лет оформление временного пропуска не является обязательным.

### **2.2.3. Разовый пропуск.**

2.2.3.1. Разовый пропуск на проход – карта установленного образца, выдаваемая на срок не более одних суток для однократного прохода гостя на территорию Микрорайона через автоматизированный турникет на центральном посту охраны.

2.2.3.2. Разовый пропуск на проезд - карта установленного образца, выдаваемая на срок не более одних суток для однократного проезда транспортного средства на территорию Микрорайона через автоматизированный турникет на центральном посту охраны и въезда на территорию Микрорайона (подъезд по месту проживания Собственника/Владельца, нежилое помещение и др.).

2.2.3.3. Разовый пропуск на автомобиль может быть использован для обеспечения проезда транспортного средства гостя через автоматизированный шлагбаум на центральном посту охраны.

2.2.3.4. На разовом пропуске размещаются следующие реквизиты: тип пропуска (разовый), возможность пропуска транспортного средства, государственный номер транспортного средства, ФИО Собственника, подпись Собственника.

2.2.3.5. Разовый пропуск выдается бесплатно Службой охраны гостю на основании устного заявления Собственника/Владельца, совершеннолетнего владельца, руководителя хозяйствующего субъекта при условии предъявления им действующего постоянного пропуска, либо по телефону удаленно при условии сообщения Службе охраны своих установочных данных, сведений о госте и транспортном средстве, а гостем – предъявления документа, удостоверяющего его личность (паспорта, водительского удостоверения и т.д.) и документов на транспортное средство.

2.2.3.6. Разовый пропуск на право въезда грузового автомобиля (специальной машины на его базе) категории «С» и автобуса категории «D» может быть выдан УК (службой охраны) Собственнику, совершеннолетнему владельцу, владельцу руководителю хозяйствующего субъекта на основании заявления (Приложение № 3) при условии его личного присутствия при въезде-выезде указанного транспортного средства.

### **2.3. Порядок входа-выхода с территории Микрорайона жителей и иных лиц.**

2.3.1. Вход-выход с территории Микрорайона осуществляется на основании пропуска. Проход (проезд) детей Собственников/Владельцев в возрасте до 12-ти лет, не имеющих пропусков, через пункт пропуска осуществляется только в сопровождении взрослых.

2.3.2. Для входа-выхода с территории Микрорайона обладатель пропуска (кроме разового при выходе) должен приложить его к считывателю автоматизированного турникета на центральном посту охраны (оборудованной калитки на другом посту пропуска). После появления разрешающего сигнала можно следовать через турникет.

2.3.3. При выходе с территории Микрорайона обладатель разового пропуска должен сдать его службе охраны.

### **2.4. Порядок допуска на территорию Микрорайона транспортных средств.**

2.4.1. Допуск на территорию Микрорайона автомобилей, колесных мототранспортных средств (мотоциклов, мопедов, скутеров, квадроциклов) осуществляется на основании пропусков через автоматизированный шлагбаум, установленный на посту охраны на центральном въезде на территорию Микрорайона.

2.4.2. Для въезда-выезда с территории Микрорайона обладатель пропуска должен полностью остановить транспортное средство у линии «СТОП», приложить пропуск к считывателю автоматизированного шлагбаума. При выезде с территории Микрорайона обладатель разового пропуска после остановки у линии «СТОП» должен передать пропуск работнику службы охраны и после появления разрешающего сигнала и полного открытия шлагбаума проследовать через него.

2.4.3. Как правило, не допускается въезд на территорию грузовых автомобилей (специальных на их базе) категории «С», автобусов категории «D», автопоездов категории «E», тракторов, специальной техники и дорожных машин, снегоходов иначе, чем в порядке, предусмотренном п. 2.2.3.6. настоящих Правил, либо по усмотрению УК.

2.4.4. Допуск автотранспорта экстренных служб (пожарной охраны, полиции и скорой медицинской помощи), прибывающего для выполнения задач по предназначению, осуществляется Службой охраны беспрепятственно после выяснения цели прибытия и адреса.

## **3. БЕЗОПАСНОСТЬ.**

### **3.1. Общие положения**

3.1.1. В целях обеспечения безопасности Собственников и Иных лиц, а также хозяйствующих субъектов, на территории Микрорайона осуществляется видеонаблюдение, а на посту охраны дополнительно аудиозапись. Помимо дисциплинирующего воздействия, наличие данных систем безопасности позволяет осуществлять видео- и аудиодокументирование, которое может быть использовано, например, при разрешении тех или иных конфликтов, защите прав Собственников в тех или иных жизненных ситуациях, установлении истины в тех или иных событиях и происшествиях.

3.1.2. УК не несет ответственности за хищение, уничтожение, либо повреждение имущества жителей и иных лиц на территории Микрорайона, а также за их жизнь и здоровье, однако предпринимает значительные усилия по предотвращению любых криминальных проявлений и максимальному уменьшению их вредных последствий, в том числе и путем реализации требований настоящих Правил.

3.1.3. Служба охраны Микрорайона предлагает дополнительные услуги на договорной возмездной основе по монтажу систем безопасности (охранная, тревожная и пожарная сигнализации, видеонаблюдение) в жилых и нежилых помещениях Микрорайона, а также по их пультовой охране с выездом группы быстрого реагирования и максимальным эффективным подключением имеющихся в распоряжении сил и средств.

3.1.4. С целью обеспечения безопасности жителям и иным лицам на территории Микрорайона следует предпринимать следующие меры:

- не оставлять салоны автомобилей, двери (окна) используемых помещений открытыми, либо без присмотра;
- не оставлять без присмотра и должной охраны (защиты) велосипеды, детские коляски, скутеры, мотоциклы и т.д.;
- не хранить ценные вещи на балконе;
- не позволять посторонним входить на территорию Микрорайона, в подъезды, остерегаться приглашать незнакомых людей в квартиру;
- при необходимости обеспечивать охрану помещений и имущества силами службы охраны на договорной основе;
- сообщать о любых фактах и подозрительных лицах, угрожающих безопасности, УК или Службе охраны.

### **3.2. Порядок действий при обнаружении подозрительных предметов (взрывных устройств).**

3.2.1. Подозрение на взрывное устройство могут вызывать как штатные боеприпасы (мины, снаряды, ручные гранаты и др.), так и предметы (сумки, емкости, свертки и др.) находящиеся в необычном для них месте, особенно в многолюдном, а также с виднеющимися проводами, антеннами, подключенными электронными часами и мобильными телефонами, издаваемым тикающим звуком и т.д.

3.2.2. В случае обнаружения подозрительного предмета (взрывного устройства) необходимо:

- незамедлительно сообщить в УК или Службу охраны по телефонам 8-915-492-74-53 (Служба охраны); 8 (495) 500-05-65 (УК);
- не трогать, не вскрывать и не передвигать находку;
- зафиксировать время обнаружения находки, постараться запомнить приметы людей, номера автомашин, иные обстоятельства, которые могут иметь отношение к данному событию;
- постараться сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от места обнаружения, исключить использование мобильных телефонов вблизи находки;
- обязательно дождаться прибытия сотрудников охраны или полиции.

### **3.3. Порядок действий в случае обнаружения признаков пожара.**

3.3.1. Основными признаками пожара являются горение открытым пламенем и задымление.

3.3.2. При обнаружении признаков пожара на территории Микрорайона необходимо:

- незамедлительно сообщить об этом в пожарную охрану, либо по телефонам +7 (495) 500-05-90 (Аварийно-диспетчерская служба), +7 (915) 492-74-53 (Охрана) - оповестить людей, находящихся в опасной близости от места пожара с целью обеспечения их безопасности, нажать кнопку «ПОЖАР» пожарной сигнализации (если имеется);
- соблюдая меры личной безопасности, по возможности принять меры к спасению терпящих бедствие людей;
- оценив масштабы возгорания, соблюдая меры личной безопасности, по возможности принять меры по локализации и тушению пожара;
- дождаться прибытия пожарной охраны, либо работников УК (службы охраны).

**ВАЖНО:** во избежание электротравмы запрещается тушить возгорание электроустановок водой, для тушения используется способ перекрытия доступа воздуха к очагу возгорания кошмой (иными средствами), либо специальные огнегасящие средства.

**Образец**  
**заявления лица, принявшего Жилое (нежилое) помещение**  
**на выдачу дополнительного постоянного пропуска (п. 2.2.1.6. Правил)**

**Генеральному директору**  
**ООО «УК «МАРТИН»**  
**от фамилия, имя, отчество заявителя**  
**проживающего по адресу:**  
**адрес места жительства в Микрорайоне**  
**«Голландский квартал», телефон**

**Заявление**

Прошу Вас выдать постоянный пропуск члену(-нам) моей семьи фамилия, имя, отчество с правом (без права) проезда на автомашине марка, государственный регистрационный знак.

Дата

Подпись

**Образец  
заявления на выдачу временного пропуска (п. 2.2.2.4. Правил)**

**Генеральному директору  
ООО «УК «МАРТИН»  
от фамилия, имя, отчество заявителя  
проживающего по адресу:  
адрес места жительства в Микрорайоне  
«Голландский квартал», телефон  
(руководителя наименование  
хозяйствующего субъекта)**

**Заявление**

Прошу Вас выдать временный пропуск сроком на \_\_\_\_\_ месяца (\_\_\_\_ дней) с правом (без права) проезда на автомашине марка, государственный регистрационный знак моему родственнику (работнику предприятия, знакомому, иное) фамилия, имя, отчество.

Дата

Подпись

**Образец**  
**заявления на выдачу разового пропуска на право въезда**  
**грузового автомобиля, автобуса и др.(п. 2.2.3.6. Правил)**

**Генеральному директору**  
**ООО «УК «МАРТИН»**  
**от фамилия, имя, отчество заявителя**  
**проживающего по адресу:**  
**адрес места жительства в Микрорайоне**  
**«Голландский квартал», телефон**  
**(руководителя наименование**  
**хозяйствующего субъекта)**

**Заявление**

Прошу Вас выдать разовый пропуск на автомашину (автобус, др.) марка, государственный регистрационный знак.

Дата

Подпись



**Акт разграничения  
балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности  
по инженерным системам.**

Настоящий акт регулирует границы ответственности по инженерным системам между УК и Собственником Жилого помещения в Многоквартирном жилом доме

**Разграничения балансовой принадлежности системы электроснабжения**

1. Электроснабжение квартиры собственника осуществляется от ВРУ №\_\_\_\_ (вводно-распределительного устройства) Многоквартирного жилого дома, находящегося в эксплуатации ООО «УК «МАРТИН».



2. Граница балансовой принадлежности электроустановки:  
отходящая кабельная линия от нижних наконечников автоматического выключателя в этажном щите к Собственнику Жилого помещения, счетчик электрической энергии в этажном щите, отходящая кабельная линия от счетчика электроэнергии в этажном щите до квартирного щита.
3. Граница эксплуатационной ответственности сторон:  
нижние наконечники автоматического выключателя отходящей кабельной линии к счетчику электрической энергии Собственника жилого помещения.  
Собственник жилого помещения несет ответственность за состояние отходящей кабельной линии к Собственнику Жилого помещения от нижних наконечников автоматического выключателя в этажном щите до счетчика электрической энергии, кабельной линии от счетчика электрической энергии собственника жилого помещения до квартирного щита, квартирного щита, электроустановки жилого помещения.
4. Особые условия:  
Собственнику жилого помещения запрещено менять номинальный ток вводного автоматического выключателя в квартирном щите на автоматический выключатель с большим номинальным током.
5. Собственник жилого помещения обязан в течение 3(трех) суток письменно уведомлять УК обо всех изменениях данных, указанных в настоящем Акте, и нести риск неблагоприятных последствий, вызванных нарушением этого обстоятельства.
6. Настоящий Акт оформлен в 3 (трех) экземплярах, из которых один хранится у собственника жилого помещения, один находится в УК, один – у владельца электрической сети.
7. При отсутствии подписанного обеими сторонами настоящего Акта Договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям считается не заключенным.

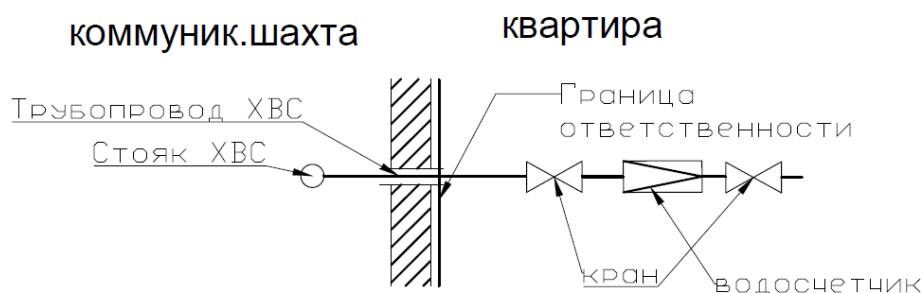
## Разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон системы холодного водоснабжения.

Границей балансовой принадлежности системы холодного водоснабжения и эксплуатационной ответственности сторон является первый кран от стояка к трубопроводу Собственника, включая водосчетчики, установленные в Квартире.

УК обслуживает трассу холодного водоснабжения до ввода в Жилое / нежилое помещение, квартиру, устанавливает пломбы на счетчики.

Собственник обслуживает систему холодного водоснабжения внутри жилого и нежилого помещения, квартиры, включая арматуру, счетчики и трубопроводы.

### Схема присоединения коммуникаций водоснабжения жилых и нежилых помещений, квартиры



## Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы канализации

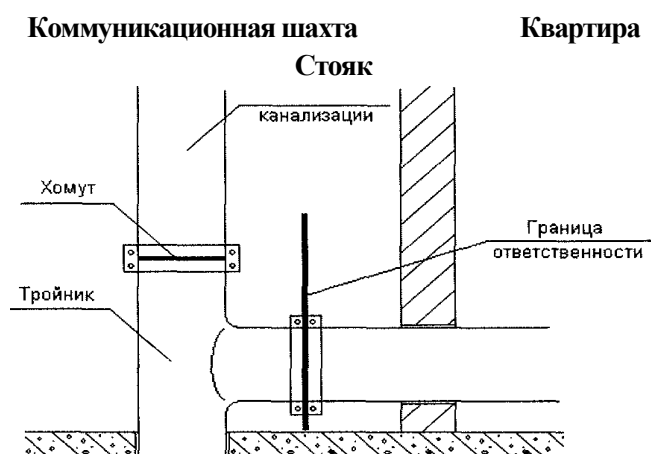
Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон системы канализации является соединение между отводом тройника стояков канализации и фасонными частями внутренней системы канализации Квартиры.

УК обслуживает систему канализации до первого стыка с вводом в Жилое помещение (Квартиру).

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

Собственник Квартиры обслуживает систему канализации внутри Квартиры, включая фасонные части и трубопроводы, несет ответственность за герметичность проложенных трубопроводов на предмет протечек.

### Схема присоединения жилого и нежилого помещения, квартиры



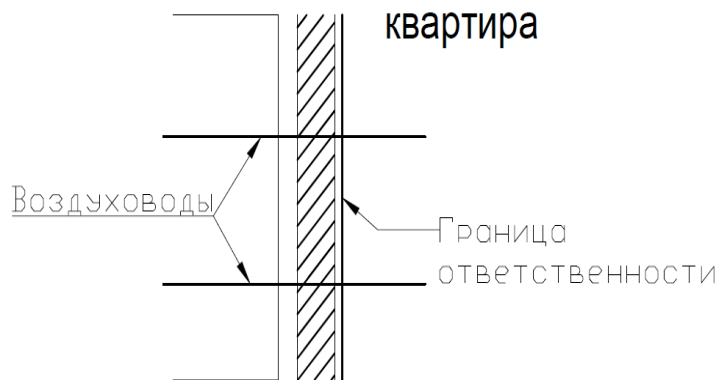
## Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы вентиляции для всех типов домов

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы вентиляции являются входы вытяжных воздуховодов в Квартиру.

УК обслуживает систему вентиляции до ввода в Квартиру вытяжных воздуховодов.

Собственник обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в Квартиру.

## Схема присоединения жилого и нежилого помещения, квартиры



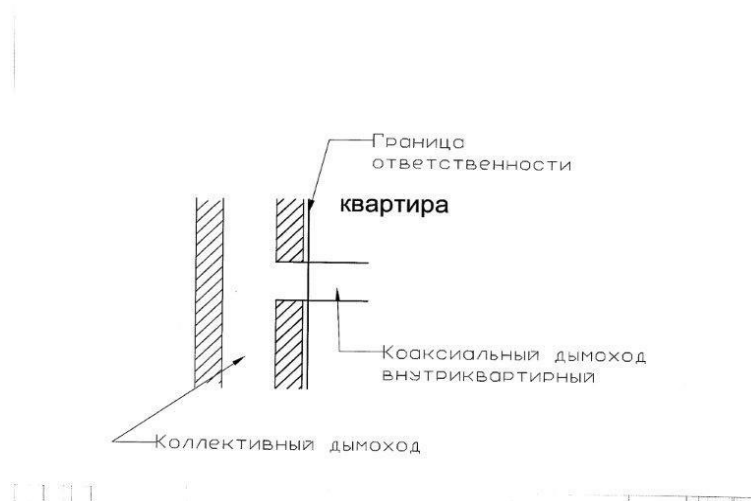
## Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы дымоходов

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы дымоходов являются вводы системы дымоходов в Квартиру.

УК обслуживает систему дымоходов до ввода системы дымоходов в Квартиру.

Собственник обслуживает систему дымоходов после ввода дымохода в Квартиру.

## Схема присоединения жилого и нежилого помещения, квартиры



**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества  
собственников помещений в Многоквартирном жилом доме.**

<b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки.</b>
<b>I. Аварийные работы</b>	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный жилой дом, отключение части системы питания Многоквартирного жилого дома или силового электрооборудования	В течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
<b>II. Прочие непредвиденные работы</b>	
8) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
9) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного жилого дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
10) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
11) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
12) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: в зимнее время / в летнее время	Не более 1 суток / Не более 3 суток
13) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
14) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
15) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
16) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
17) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
18) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, входящих в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

22) Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания

Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

Приложение № 9  
к Договору на оказание услуг  
по управлению и эксплуатации  
Многоквартирного жилого дома № \_\_\_/2024  
от «11» марта 2024 г.

### Тарифы на коммунальные услуги

Наименование коммунальной услуги	Тариф
Теплоснабжение	Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются Федеральной службой по тарифам и Органами местного самоуправления.
Горячее водоснабжение	
Холодное водоснабжение	
Водоотведение	
Газоснабжение	
Электроснабжение	
Обращение с ТКО	
ТО ВКГО и ТО ВДГО	

### Нормативы потребления коммунальных услуг

Наименование норматива потребления коммунальной услуги	Норматив
Норматив потребления тепловой энергии на отопление	Нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются нормативно-правовыми актами Правительства РФ и Органами местного самоуправления.
Норматив потребления на горячую воду	
Норматив потребления на холодную воду	
Норматив потребления на водоотведение	
Норматив потребления газа на отопление жилых помещений в Многоквартирном жилом доме	
Норматив потребления газа на приготовление пищи	
Норматив потребления газа на подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения	
Норматив потребления на электрическую энергию	

**Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном жилом доме, расположенном  
по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, мкр. Голландский квартал, д. №\_\_\_\_**

I. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	Мкр. Голландский квартал, дом №____
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	-
4	Серия, тип постройки	-
5	Год постройки	2015
6	Степень износа по данным государственного технического учета	0%
7	Степень фактического износа	0%
8	Год последнего капитального ремонта	-
9	Количество этажей	4
10	Наличие подвала	нет
11	Наличие технического подполья	да
12	Количество квартир	
13	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
14	Площадь:, кв.м.	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	