# Договор управления многоквартирным домом с подземным паркингом и кладовыми (между управляющей компанией и собственником помещений)

|  |  |
| --- | --- |
| г. Обнинск | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. |

Общество с ограниченной ответственностью «Первый Ресурсный Центр» в лице директора Ивлиева Валерия Владимировича, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами (№ лицензии в ГИС ЖКХ 040000383 от 20.09.2024 г.), выданной Государственной жилищной инспекцией (Калужской области, г. Калуга, ул. Суворова, 71а), именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, являющийся на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ собственником жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, ул. Белкинская, д.36, корпус­­\_\_ кв. № \_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

**Собственник** – физическое или юридическое лицо, владеющее, пользующееся, распоряжающееся жилым (нежилым) помещением и являющееся потребителем жилищных, коммунальных и иных работ и услуг. В случае, когда собственников жилого помещения несколько, подразумевается, что при заключении Договора собственники подтверждают свое согласие на кандидатуру уполномоченного собственника, выступающего от их (собственников) имени при заключении Договора.

**Управляющая организация** – юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению жилыми домами, имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

**Многоквартирный жилой дом (МКД)** – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Помещение –** Квартира (жилое помещение) и Нежилое помещение в многоквартирном доме.

**Квартира –** структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Нежилое помещение в многоквартирном доме -** помещение в многоквартирном доме указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия от-дельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, кладовые) предусмотренные проектной документацией).

**Общее имущество** – состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определен в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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».

**ЖКУ** – жилищные, коммунальные и иные работы и услуги, предоставляемые **Собственнику**.

**Плата за содержание жилого помещения** – плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

**Неполная оплата потребителем коммунальной услуги** – это наличие у потребителя 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 или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса.

**Совет многоквартирного дома** – это орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

**ПД** – это платежный документ для внесения платы за жилое помещение и предоставленных коммунальных и иных услуг, предоставляемый в распечатанном виде путём разноса по почтовым ящикам, в электронной форме в мобильном приложении Управляющей организации и по электронной почте.

**Веб-приложение -** это клиент-серверное приложение, предназначенное для пользования собственниками многоквартирного дома (Пользователям), со специальным функционалом:

* отображение показаний счетчиков
* открытие входной двери в подъезд (доступ в подъезд без ключа)
* оплата квитанций
* состояние баланса лицевого счёта
* возможность подать заявку в любое время
* автоматическое открывание ворот паркинга
* видеонаблюдение
* получение информационных сообщений от УК иным функционалом, перечень которого не является исчерпывающим. Функционал может быть изменен без уведомления пользователя на усмотрение правообладателя, доступ к Веб-приложению предоставляется пользователям безвозмездно на условиях, определяемых правообладателем, на период действия договора управления.

**Телеметрия** – это система автоматизации передачи данных, в том числе показаний индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета многоквартирного дома.

**Система контроля и управления доступом (СКУД)** — это совокупность программно-аппаратных технических средств контроля и средств управления, имеющих целью ограничение и регистрацию входа-выхода объектов (людей, транспорта) на заданной территории, в том числе к общедомовому имуществу, доступ к которому должны быть ограничен для неопределённого круга лиц (технические и инженерные помещения МКД, кладовые и пр.).

**АЗУ (автоматические запорные устройства)** – это автоматические запирающие устройства (домофон и пр.).

**Телекоммуникационные системы и телекоммуникационное оборудование** – это информационно-телекоммуникационных сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей) и оборудование (приемники, распределители, мониторы, телевизоры и иное оборудование, предназначенное для работы телекоммуникационных систем многоквартирного дома).

**1. Предмет договора**

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, ул. Белкинская д.36, корпус\_\_ оформленного протоколом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_.2025 г.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, а также сведения о границах эксплуатационной ответственности приведены в [**Приложениях N 2**](https://internet.garant.ru/document/redirect/55727470/0), **N 3,** [**N 4**](https://internet.garant.ru/document/redirect/55727471/0) к настоящему договору.

1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

1.5. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в [**Приложении N 8**](https://internet.garant.ru/document/redirect/55727468/0) к настоящему договору.

1.6. Форма платежного документа приведена в [**Приложении N 10**](https://internet.garant.ru/document/redirect/55727467/0) к настоящему договору.

1.7. Перечень и примерная стоимость дополнительных услуг и работ не включенных в состав услуг по настоящему Договору, которые Управляющая организация может предоставлять собственникам в [**Приложении N 1**](https://internet.garant.ru/document/redirect/55727468/0)7 к настоящему договору.

**2. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

2.1. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на весь срок действия настоящего договора утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.5. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации/заключения настоящего договора управления, но не ранее даты принятия решения о передаче МКД в Управление органом жилищного надзора.

2.6. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг осуществляется на основании акта, подписываемого Управляющей организацией и лицом, уполномоченным собственниками многоквартирного дома на взаимодействие с Управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг). Примерная форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведена в **Приложении № 13** к настоящему договору.

**3. Организация выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома**

3.1. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется на специальном счете в случае принятия собственниками многоквартирного жилого дома соответствующего решения о переходе на специальный счет, либо на счете регионального оператора.

3.2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете работы по капитальному ремонту осуществляются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт.

3.3. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора: выполняются работы по капительному ремонту, включенные в региональную программу капитального ремонта, при этом собственники помещений вправе принять решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее - дополнительных взносов на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору.

# 4. Права и обязанности сторон

4.1. ***Управляющая организация обязуется:***

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

4.1.4. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

4.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

4.1.6. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг.

4.1.7. С определённой настоящим договором периодичностью проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

4.1.8. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным графиком (планом).

4.1.9. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в порядке и на условиях, определяемых решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.10. Организовать и осуществлять прием Собственника и лиц, пользующихся его помещением, по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

4.1.11. Выдавать Собственнику и лицам, пользующимся его помещением, выписки из лицевого счета в сроки и в порядке, указанных в настоящем договоре.

4.1.12. На основании письменной заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в настоящем договоре.

4.1.13. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору в сроки, установленные договором.

4.1.14. Обеспечить возможность осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

4.1.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, путем размещения отчета в местах, предназначенных для размещения информации в МКД, а также размещать указанный отчет в системе. Примерная форма отчета приведена в **Приложении N 11** к настоящему договору.

4.1.16. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме - одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.1.17. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

4.1.18. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами Управляющая организация обязуется:

4.2.1. Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

4.2.2. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.3. Принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2.4. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.

4.3. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с Застройщиком (в случае получения соответствующих полномочий на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома) до истечения гарантийного срока МКД, как объекта долевого строительства, органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

4.4. Организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (далее - аварийно-диспетчерская служба).

4.5. Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает локализацию по поступившим обращениям в соответствии с действующими нормативами.

4.6. В случае заключения договора страхования гражданской ответственности за вред, причиненный в ходе ведения деятельности по управлению многоквартирным домом, Управляющая организация обязана незамедлительно уведомить собственников многоквартирного дома о заключении такого договора, в том числе с предоставлением собственникам сведений о Страховщике. Уведомление собственников о заключении договора страхования гражданской ответственности Управляющей организацией производится в порядке, установленном условиями настоящего Договора или в соответствии с решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.7. При определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Управляющая организация обязана представить собственникам помещений в таком доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в этом доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения. Предложение разрабатывается Управляющей организацией самостоятельно, с учетом требований ГОСТ Р 70773-2023 «Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

***4.7. Управляющая организация вправе:***

4.7.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.7.2. Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.7.3. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц уступку прав требования к Собственнику, имеющему задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги с учетом положений [ч. 18 ст. 155](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/155018) ЖК РФ.

4.7.4. На усмотрение Управляющей организации осуществить Страхование гражданской ответственности Управляющей организации за вред, причинный собственникам и третьим лицам (имущественный, неимущественный) при осуществлении деятельности по Управлению многоквартирным домом на условиях, установленных при заключении такого договора страхования Страховщиком (Страховой организацией) и Страхователем (Управляющей организацией). В случае заключения договора страхования гражданской ответственности за вред, причиненный в ходе ведения деятельности по управлению многоквартирным домом, Управляющая организация обязана незамедлительно уведомить собственников многоквартирного дома о заключении такого договора, в том числе с предоставлением собственникам сведений о Страховщике. Уведомление собственников о заключении договора страхования гражданской ответственности Управляющей организацией производится в порядке, установленном условиями настоящего Договора или в соответствии с решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.7.5. В случае получения соответствующих полномочий от Собственников на основании решения общего собрания, осуществлять в порядке и на условиях установленных соответствующими решениями общего собрания, от имени и в интересах собственников взаимодействие с Застройщиком в целях реализации прав собственников, установленных положениями статьи 7 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не исключая предъявление досудебных и судебных (исковых) требований от имени и в интересах собственников к Застройщику.

4.7.6. Требовать от Собственников приведения внутриквартирных инженерных систем, оборудования, конструктивных элементов в соответствии с технической документацией на жилое помещение, если это оказывает влияние на работу инженерных систем, оборудования, состояние конструктивных элементов жилого дома и на качество оказываемых услуг управляющей организацией.

4.7.7. В случае неотложной необходимости производить самостоятельно или с привлечением третьих лиц непредвиденные, внеплановые, неотложные работы по текущему ремонту, капитальному ремонту и любые иные виды неотложных внеплановых работ, услуг, в том числе в случае получения предписания от органов государственного жилищного надзора без утверждения таких работ (включая их стоимость, условия выполнения, начальные/конечные сроки) на общем собрании собственников МКД.

4.7.8. Требовать компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (любого характера, вида, объема) указанных в п.4.7.7. настоящего Договора, необходимость выполнения которых вызвана обстоятельствами и событиями, которые Управляющая организация не могла предвидеть и (или) предотвратить при заключении настоящего Договора при всей степени заботливости и осмотрительности, в связи с чем размер платы по договору Управления был установлен без учета событий и обстоятельств, в результате которых стали необходимыми непредвиденные неотложные работы, распределяя фактическую стоимость таких работ на собственников помещений многоквартирного дома, путем включения к оплате стоимости выполненных непредвиденных работ отдельной строкой в платёжном документе.

4.7.9. Выполнять обязательные законные требования поставщиков Ресурсов, надзорных органов, органов власти, исполнительных органов, судебных органов и органов принудительного исполнения, в том числе в случае если для выполнения таких требований требуется приобретение и оплата дополнительных товаров, материалов, оборудования и (или) оплата работ, услуг, без получения одобрения, согласия и без согласования с Советом дома, Председателем Совета дома, собственниками и уполномоченными на взаимодействие с Управляющей организацией собственниками лицами.

4.7.10. При получении на основании принятого решения общего собрания собственников многоквартирного дома соответствующих полномочий:

действовать в качестве лица, уполномоченного заключать договоры об использовании общего имущества МКД с последующим использованием средств на текущий и капитальный ремонт, благоустройство, оплату коммунальных ресурсов, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений;

действовать в качестве лица, уполномоченного определять условия заключаемых договоров об использовании общего имущества МКД.

4.7.11. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.7.12. При отсутствии соответствующих сведений требовать путем направления письменного запроса у собственника помещений в многоквартирном доме предоставления достоверных на момент направления соответствующего запроса сведений об одном из идентификаторов гражданина, а именно предоставления данных об одном из следующих идентификаторов: серия и номер документа, удостоверяющего личность, водительского удостоверения или свидетельства о регистрации транспортного средства, СНИЛС, ИНН либо ОГРНИП.

4.7.13. Приостанавливать предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания исполнительного органа субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

4.7.14. В согласованное с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо получать доступ в жилое помещение потребителя, с направлением потребителю письменного уведомления о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указывать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

4.7.15. Требовать:  
 а) допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время, а также требовать допуска гарантирующего поставщика (сетевой организации - в отношении жилого дома (домовладения) в случаях, когда обязанность по установке приборов учета электрической энергии возложена на гарантирующего поставщика, сетевую организацию;

б) требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб );

в) осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, распределителей, установленных в жилых помещениях и домовладениях, путем посещения помещений и домовладений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений и домовладений в месте, доступ исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия потребителя, и в нежилых помещениях), за исключением случаев, когда установленный прибор учета электрической энергии присоединен к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности).

***4.8. Собственник обязуется:***

4.8.1. Соблюдать правила пользования жилым/нежилым помещением.

4.8.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору. ***Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме возникает у:***

собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;

лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.8.3. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, в том числе данные об идентификаторах гражданина.

4.8.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

4.8.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника.

4.8.6. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту внутри помещений Собственников, а также инженерного оборудования, находящегося в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала работ. Согласовать переустройство и перепланировку в порядке, установленном действующим законодательством).

4.8.7. Своевременно в течение 5-ти дней извещать Управляющую организацию о смене Собственника и совершении каких-либо сделок с помещением Собственника, об изменении числа Пользователей помещений, а также о временном отсутствии Пользователей помещений с предоставлением информации о месте фактического пребывания, и фактах неиспользования помещений; о контактных лицах, уполномоченных решать вопросы организации доступа в помещение в случае возникновения аварийных ситуаций.

4.8.8. Собственник, в случае, если в результате его действий или бездействия и (или) в результате действий или бездействия его нанимателей, лиц, совместно вселенных и проживающих с нанимателем, возникают убытки, дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества, обязан их покрывать по требованию Управляющей организации в срок, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения такого требования от Управляющей организации.

4.8.9. Не складировать твердые коммунальные отходы вне контейнеров, бункеров, иных емкостей и специальных площадок для крупногабаритных отходов, предназначенных для их накопления в соответствии с договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, не заполнять контейнеры для твердых коммунальных отходов, предназначенные для накопления отходов других лиц и не указанные в договоре на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, или контейнеры, не предназначенные для таких видов отходов.

4.8.10. Не нарушать фасад и другие конструктивные элементы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Запрещается установка кондиционера, антенны и прочего оборудования на фасад и другие конструктивные элементы, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме.

4.8.11. Не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение данных.

4.8.12. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведённые для этого места.

4.8.13. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.8.14. При наличии домашних животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания, и правила выгула животных, предусмотренные законодательством Российской Федерации и субъекта Федерации.

4.8.15. Соблюдать правила пожарной безопасности и пользования электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, кладовок, тамбуров, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных входов, самовольно не производить демонтаж пожарных лестниц.

4.8.16. Предоставить при заключении настоящего Договора или незамедлительно по требованию Управляющей организации свои персональные данные и идентификаторы гражданина (СНИЛС, ОГРНИП, ИНН или данные паспорта гражданина РФ или данные водительского удостоверения и сведения о дате и месте рождения), управляющей организации.

4.8.17. Не хранить в помещениях и местах общего пользования любые предметы, не являющиеся общим имуществом МКД.

4.8.18. Не курить в местах общего пользования, согласно ФЗ РФ от 23 февраля 2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».

4.8.19. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома в установленные действующим законодательством часы. Запрещается совершать следующие действия, нарушающие покой граждан и тишину в ночное время:

 использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах торговли, общественного питания и развлекательных центрах, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

 несвоевременное отключение звуковых сигналов неоднократно срабатывающей охранной сигнализации, в том числе установленной на транспортных средствах, либо использование неисправной охранной сигнализации, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

 использование пиротехнических средств, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

 игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

производство ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время (Закон Калужской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Калужской области»).

4.8.20. Незамедлительно по требованию Управляющей организации в порядке и в сроки, установленные Управляющей организацией, убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории, в соответствии с действующим законодательством.

4.8.21. Обеспечивать современную поверку, замену, ремонт и исправное состояние индивидуальных приборов учета, оплачивать работы специализированной организации, выполняющей работы по поверке, замене, ремонту индивидуальных приборов учета, по требованию Управляющей организации в порядке и в сроки, установленные Управляющей организацией, обеспечивать допуск сотрудников специализированных организаций в жилое помещение к индивидуальным приборам учета в целях выполнения мероприятий по поверке, замене, ремонту индивидуальных приборов учета.

4.8.22. Не осуществлять ремонтные и отделочные работы, в результате которых Управляющая организация утрачивает доступ к общедомовым коммуникациям, расположенным в жилом помещении собственника, лишаясь при этом возможности осмотра, ремонта, обслуживания, замены таких коммуникация или возможности оперативного устранения аварийных ситуаций, в случае, если в следствии выполнения таких работ имуществу многоквартирного дома или других собственников причинен ущерб, Собственник обязан возместить причиненных ущерб в полном объеме.

4.8.23. В случае, если в результате выполнения собственником ремонтных и (или) отделочных работ доступ к общедомовым коммуникациям, расположенным в жилом помещении собственника утрачен, и возникла и имеется необходимость осмотра, обслуживания, ремонта, устранения аварии таких коммуникаций, Собственник обязан незамедлительно своими силами и за свой счет обеспечить доступ Управляющей организации к коммуникациям, либо в случае выполнения работ, необходимых для возобновления доступа к коммуникациям, за счет средств Управляющей организации, Собственник возместить Управляющей организации стоимость таких работ в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования о возмещении стоимости работ от Управляющей организации.

4.8.24. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутреннего оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией в порядке, указанном в пункте 85 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение или домовладение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, за исключением случаев, если установленный и введенный в эксплуатацию прибор учета присоединен к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности);

в согласованное с управляющей организацией устно время доступа в занимаемое жилое или нежилое помещение предоставлять доступ в помещение после получения от Управляющей организации письменного уведомления о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, при этом в уведомлении указывается:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

4.8.25. Собственник обязуется в порядке и сроки, в соответствии с условиями, установленными решением общего собрания собственников многоквартирного дома, а случае не принятия собственниками многоквартирного дома соответствующего решения, в порядке и сроки, установленные Управляющей организацией, оплачивать Управляющей организации дополнительную услугу по сбору и вывозу строительного мусора. Для целей настоящего Договора под строительным мусором понимают отходы, образующиеся в результате строительства, текущего и капитального ремонта зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений, которые согласно содержанию Письма Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 сентября 2018 г. N 43298-ОГ/06 Об определении нормативов накопления твердых коммунальных отходов: отходы при капитальном ремонте жилых помещений (это работы по замене и восстановлению несущих, ограждающих и коммуникационных конструкций, пришедших в негодность в результате эксплуатации) не относятся к твердым коммунальным отходам и не входят в зону ответственности регионального оператора.

4.8.26. Нести обязанности, установленные п.2. ст. 259.4. Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой собственник недвижимой вещи, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества, обязан их покрывать, путем возмещения (покрытия) таких расходов Управляющей организации в срок не позднее 10 (десяти) рабочих с момента получения письменного требования о возмещении дополнительных расходов и издержек по содержанию и сохранению общего имущества от Управляющей организации в размере и в порядке, установленными таким требованием.

4.8.27. В случае, если в результате деятельности по управлению многоквартирным домом при исполнении настоящего Договора Управления, Управляющей организацией или лицами, за действия которых согласно условиям настоящего договора и действующего законодательства, ответственность перед собственниками и третьими лицами несет Управляющая организация, причинен вред имущественным и (или) неимущественным интересам собственника (далее «факт причинения вреда»), а ответственность Управляющей организации перед собственниками и третьими лицами, на момент причинения вреда застрахована, Собственник, в случае факта причинения вреда, при получении сведений от Управляющей организации о наличии действующего договора страхования ответственности, обязан обратиться за возмещением вреда и получением страхового возмещения непосредственно к Страховщику (лицу, с которым у Управляющей организации был заключен действовавший на момент причинения вреда договор страхования ответственности). В случае, если страхового возмещения недостаточно для того, чтобы полностью возместить причиненный собственнику вред, собственник вправе обратиться непосредственно к Управляющей организации за возмещением разницы между страховым возмещением и фактическим размером ущерба, согласно положениям ст. 1072 Гражданского кодекса Российской Федерации. Стороны пришли к соглашению, что обязанность у Управляющей организации по возмещению вреда, в случае страхования гражданской ответственности, перед собственником не наступает ранее, чем Собственник обратится за выплатой страхового возмещения к Страховщику.

4.8.28. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством, условиями настоящего Договора и неотъемлемых Приложений к Договору, в том числе соблюдать требования **Приложения № 9** к настоящему Договору.

***4.9. Собственник вправе:***

4.9.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

4.9.2. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.

4.9.3. В случае, если страхового возмещения недостаточно для того, чтобы полностью возместить причиненный собственнику вред, собственник вправе обратиться непосредственно к Управляющей организации за возмещением разницы между страховым возмещением и фактическим размером ущерба, согласно положениям ст. 1072 ГК РФ.

4.9.4. Собственник, как потребитель вправе:

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

б) получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

в) требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

г) получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;

д) требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

е) требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;

ж) требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

з) требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг в порядке, установленном настоящими Правилами, оформления и направления потребителям акта проверки и акта об устранении выявленных недостатков;

и) требовать от исполнителя проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения исполнителем от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета;

к) получать у Управляющей организации информацию, сведения, документы в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором;

л) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

4.9.5. Использовать Веб-приложение в период действия настоящего Договора в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

**5. Цена договора**

5.1. Размер платы за помещение в многоквартирном доме (тариф) устанавливается решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Общее собрание собственников помещений при принятии решения об установлении величины платы за содержание жилья (включающей в себя в том числе суммы за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме) либо размера обязательных платежей, связанных с несением затрат на содержание общего имущества, в праве учитывать особенности помещений в доме (в частности, их назначение), а также иные объективные обстоятельства, с учетом которых устанавливается дифференцированный размер платы за жилые и нежилые помещения многоквартирного дома (кладовые, машино-места).

5.2. Дифференциация размеров платежей, основанная на избранных общим собранием дополнительных критериях для определения долей такого участия, не должна влечь за собой необоснованных различий в правовом положении собственников помещений одной и той же категории.

5.3. Цена договора определяется в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, за исключением стоимости коммунальных услуг, предоставляемых собственнику ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии прямых договоров, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

5.4. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.6. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, определяется в порядке, установленном [Правилами](https://internet.garant.ru/document/redirect/12186043/1000) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными [постановлением](https://internet.garant.ru/document/redirect/12186043/0) Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

5.8. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с [Правилами](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/2000) 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, утвержденными [постановлением](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/0) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

5.9. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику в жилом/нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

5.10. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 25 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.11. Сумма начисленных в соответствии с [частью 14 статьи 155](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/155014) Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в отдельной строке платежного документа.

5.12. Собственник вносит плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, на расчетный счет Управляющей организации либо в кассу Управляющей организации.

5.13. В случае изменения банковского счета Управляющая организация вносит соответствующие изменения в платежные документы. В случае внесения оплаты на иные реквизиты после их изменения, ответственность за любые негативные последствия внесения денежных средств на ненадлежащие реквизиты несет плательщик.

5.14. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

5.15. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном [Правилами](https://internet.garant.ru/document/redirect/12186043/1008) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными [постановлением](https://internet.garant.ru/document/redirect/12186043/0) Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

5.16. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается по решению Общего собрания собственников многоквартирного дома и на последующие годы подлежит ежегодной индексации на уровень инфляции с января каждого календарного года. Уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги) принимается за среднее значение полного истекшего года к полному предыдущему календарному году. Индекс потребительских цен определяется в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год.

5.17. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении тарифов путем размещения соответствующей информации на информационных досках многоквартирного дома.

5.18. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

5.19. Примерная форма платёжного документа установлена в **Приложении № 10** к настоящему Договору.

**6. Информационное взаимодействие сторон**

6.1. Управляющая организация обязана раскрывать информацию в соответствии с [Порядком](https://internet.garant.ru/document/redirect/70379374/1000) осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. [постановлением](https://internet.garant.ru/document/redirect/70379374/0) Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416, и иными нормативными актами.

**7. Рассмотрение жалоб и претензий собственника**

7.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Собственника и лиц, пользующихся его помещением, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

7.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение 10 (десяти) дней со дня регистрации письменного обращения.

7.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

7.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

7.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации, либо уполномоченным на то лицом.

7.6. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

**8. Ответственность сторон**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим [законодательством](https://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/1025) Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/1000) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации [правил](https://internet.garant.ru/document/redirect/12186043/1000) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами за обеспечение готовности инженерных систем.

**9. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору. Порядок регистрации факта нарушения условий договора**

9.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником помещения или его доверенным лицом в соответствии с его полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями настоящего договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

9.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома;

- неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется [Акт](https://internet.garant.ru/document/redirect/55731914/0) о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

9.3. Акт составляется с участием представителя Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, заинтересованного в составлении Акта лица), в составлении Акта также могут принять участие представители подрядной организации, свидетели (соседи) и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными участниками. Акт при необходимости может составляться на месте, где произошло актируемое событие, а при отсутствии такой необходимости может быть составлен в срок от 1 (одного) до 10 (десяти) рабочих дней по месту нахождения Управляющей организации.

9.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, или иного актируемого события, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии или иных лиц, участвовавших в составлении Акта и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, лица заинтересованного в составлении Акта).

9.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, лица, заинтересованного в составлении Акта), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, лица заинтересованного в составлении Акта), акт составляется без его участия с приглашением независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника, нанимателя, члену семьи нанимателя, лица, заинтересованного в составлении Акта) под расписку.

9.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

**10. Порядок разрешения споров**

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

10.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке.

10.3. Стороны установили договорную подсудность, и пришли к Соглашению, что споры о взыскании Управляющей организацией задолженностей по оплате за жилое/нежилое помещение, коммунальных услуг, с собственников, нанимателей, проживающих совместно с нанимателями лиц, в том числе заявления о выдаче судебных приказов, а также споры по иным требованиям, когда они заявлены к Собственнику, нанимателям, лицам, проживающим совместно с нанимателем, Управляющей организацией, разрешаются в судах по месту нахождения Управляющей организации.

**11. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом**

11.1. Договор заключен на срок 3 (Три) года.

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

11.3. Управляющая организация приступает к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

11.4. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником в порядке, установленном действующим законодательством и разделом 9 настоящего договора.

11.5. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения/прекращения настоящего договора.

11.6. Управляющая организация в праве досрочно расторгнуть договор (в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, право на досрочное расторжение Договора по инициативе Управляющей организации возникает у Управляющей по истечении каждого календарного года в течение срока действия договора, с условием предварительного уведомления собственников о расторжении Договора управления в срок не позднее трех месяцев до даты расторжения настоящего Договора по инициативе Управляющей организации.

11.7. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не ранее чем через год с даты заключения такого договора, за исключением случаев невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом или изменения способа управления многоквартирным домом. В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом и принять решение о выборе иной управляющей организации или решение об изменении способа управления многоквартирным домом.

11.8. При прекращении действия настоящего Договора управления все иные договоры, заключенные Управляющей организацией в целях исполнения настоящего Договора управления многоквартирным домом, прекращаются.

11.9. Доступ к пользованию Веб-приложения собственников прекращается при прекращении действия настоящего Договора.

**12. Изменение и расторжение договора**

12.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

12.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном [гражданским и жилищным законодательством](https://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/1029).

12.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не ранее чем через год с даты заключения такого договора, за исключением случаев невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом или изменения способа управления многоквартирным домом. В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом и принять решение о выборе иной управляющей организации или решение об изменении способа управления многоквартирным домом.

12.4. Управляющая организация в праве досрочно расторгнуть договор (в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, право на досрочное расторжение Договора по инициативе Управляющей организации возникает у Управляющей организации по истечении каждого календарного года в течение срока действия договора, с условием предварительного уведомления собственников о расторжении Договора управления в срок не позднее трех месяцев до даты расторжения настоящего Договора по инициативе Управляющей организации.

12.5. При прекращении действия настоящего Договора управления все иные договоры, заключенные Управляющей организацией в целях исполнения настоящего Договора управления многоквартирным домом прекращаются.

**13. Заключительные положения**

13.1. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

13.2. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений. Подписание договора с каждым собственником многоквартирного дома или лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, осуществляется путем внесения фамилии, имени, отчества (при наличии), сведений об одном из идентификаторов (для граждан) и личной подписи собственника многоквартирного дома или лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в Реестр лиц, заключивших настоящий Договор управления, являющийся неотъемлемым **Приложением № 1** к настоящему Договору.

13.3. Настоящий договор размещается Управляющей компанией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Порядок выдачи копий настоящего Договора управления устанавливается **Приложением № 7** к настоящему Договору.

13.4. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем почтовой связи.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

13.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

# 14. Реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация: ООО «Первый Ресурсный Центр»  Юридический адрес: 249033, Калужская область,  г. Обнинск, ул. Белкинская, д. 36,корпус 2 помещ.\_\_\_.  ИНН/КПП 40000017192/ 400001001  ОГРН 1244000007547  Лицензия: №040-000383  от 20.09.20234 г.  Директор: Ивлиев Валерий Владимирович  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ивлиев В.В.  М. П. | Собственник:  Адрес: Калужская обл., г. Обнинск,  ул. Белкинская, д.36, корпус\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (расшифровка) |

**Реестр Приложений:**

1) ***Приложение № 1*** «Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, заключивших (подписавших) Договор управления»;

2) ***Приложение № 2*** «[Состав](https://internet.garant.ru/document/redirect/55727470/0) общего имущества многоквартирного дома»;

3) ***Приложение № 3*** «Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника»;

4) ***Приложение № 4 «***Характеристики многоквартирного дома и общего имущества»;

5) ***Приложение № 5*** [«Информация](https://internet.garant.ru/document/redirect/55731923/0) о представителях Управляющей организации, уполномоченных на взаимодействие с собственниками помещений в многоквартирном доме»;

6) ***Приложение № 6*** «Информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией»;

7) ***Приложение № 7*** «[Порядок](https://internet.garant.ru/document/redirect/55731930/0) выдачи копий договора управления»;

8) ***Приложение № 8*** «Периодичность и стоимость работ по управлению многоквартирным домом»;

9) ***Приложение №9*** «[Требования](https://internet.garant.ru/document/redirect/55731945/0) к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора управления»;

10) ***Приложение № 10*** «[Форма](https://internet.garant.ru/document/redirect/71942474/1000) платежного документа»;

11) ***Приложение № 11*** «Форма отчета Управляющей организации»;

12) ***Приложение № 12*** «[Порядок](https://internet.garant.ru/document/redirect/55731935/0) приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения»;

13) ***Приложение № 13*** «[Форма](https://internet.garant.ru/document/redirect/71320600/1000) акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

14) ***Приложение № 14*** «[Правила](https://internet.garant.ru/document/redirect/55731937/0) проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома»;

15) ***Приложение № 15*** «Правила предоставления информации системы видеонаблюдения мест общего пользования многоквартирного дома».

16) ***Приложение № 16.*** «Перечень и примерная стоимость дополнительных услуг, не включённых в состав услуг, оказываемых по Договору, которые управляющая организация может предоставлять собственникам»

# 17) *Приложение № 17.* «Правила взаимодействия Управляющей организации с Застройщиком»

**Приложение № 1  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2025г.  
(между управляющей компанией и собственником помещений)**

**Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, ул. Белкинская, д.36, заключивших (подписавших) Договор управления**

**Собственники жилых помещений:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Ф. И. О. собственника жилого помещения | Корпус | Номер квартиры | Наименование документа, подтверждающего право собственности | Номер документа, подтверждающего право собственности | Общая площадь, кв. м | Количество комнат | Доля в общем имуществе многоквартирного дома | Подпись собственника, свидетельствующая о подписании договора, и дата |
| 1 | 1 |  | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Собственники нежилых помещений:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| п/\п | Сведения о собственнике нежилого помещения | Номер помещения | Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности | Назначение использования помещения | Общая площадь, кв. м | Доля в общем имуществе многоквартирного дома | Подпись собственника, свидетельствующая о подписании договора, и дата | Контактный телефон |
| 1 | 1 |  | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Приложение № 2  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

В состав общего имущества входит:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, нежилых помещений, кладовых помещений, машино – мест, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном комплексе оборудование (технические подвалы);
2. Кровли;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
6. Система отопления, в том числе индивидуальный тепловой пункт;
7. Система электроснабжения;
8. Системы противопожарно-хозяйственного, холодного и горячего водоснабжения;
9. Система дымоудаления и противопожарной защиты;
10. Система и выпуски внутренней канализации;
11. Системы естественной вентиляции;
12. Объединенные диспетчерские системы;
13. Лифты и лифтовое оборудование;
14. Общедомовые приборы учета;
15. Система контроля управлением доступа (СКУД)
16. Камеры
17. Телевизоры
18. АЗУ (Домофон и иные устройства).
19. Телеметрия
20. Станция обезжелезивания

Подробный состав общего имущества в многоквартирном доме указан в технической документации на многоквартирный дом с подземным паркингом.

**Приложение № 3  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

**Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника**

1. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общедомовым инженерным коммуникациям, а также к устройствам, оборудованию и запорной арматуре, расположенным на общедомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении Собственника, и (или) проходящих транзитом через помещение Собственника.
2. В случае нарушения работоспособности инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, а также в случае возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, аварийное обслуживание, ремонт и устранение последствий аварийных ситуаций производится за счет Собственника.
3. В случае нарушения работоспособности инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, а также в случае возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, аварийное обслуживание, ремонт и устранение последствий аварийных ситуаций производится за счет средств, оплачиваемых собственниками и иными лицами, на законных основаниях занимающих помещения собственников, Управляющей организации в рамках платы за содержание помещения.
4. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей организации к общедомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, но расположенных в помещении Собственника и (или) проходящих транзитом через помещения Собственника, которое приводит к невозможности исполнения Управляющей организацией своих обязательств по надлежащему содержанию, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственность за надлежащее содержание, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также за устранении последствий аварийных ситуаций возлагается на Собственника.
5. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на общедомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и (или) проходящих транзитом через помещение Собственника, ответственность за имущественный ущерб, нанесённый в результате проведения указанных работ имуществу Собственника, других собственников помещений, Управляющей организации, общему имуществу несет Собственник, привлекший сторонние организации. При этом ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий такой аварийной ситуации производится за счёт Собственника, привлекшего стороннюю организацию.
6. Собственники помещений обязаны производить за свой счет текущий ремонт помещения: побелку и окраску стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных блоков, а также ремонт внутриквартирной электропроводки и иные виды работ.
7. Собственник помещений, с разрешения Управляющей организации, может производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования на оборудование повышенного качества.
8. Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения и находящееся за пределами или внутри помещения.
9. Точкой разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Собственником помещений является точка отвода инженерных сетей Помещения от общих домовых стояков.

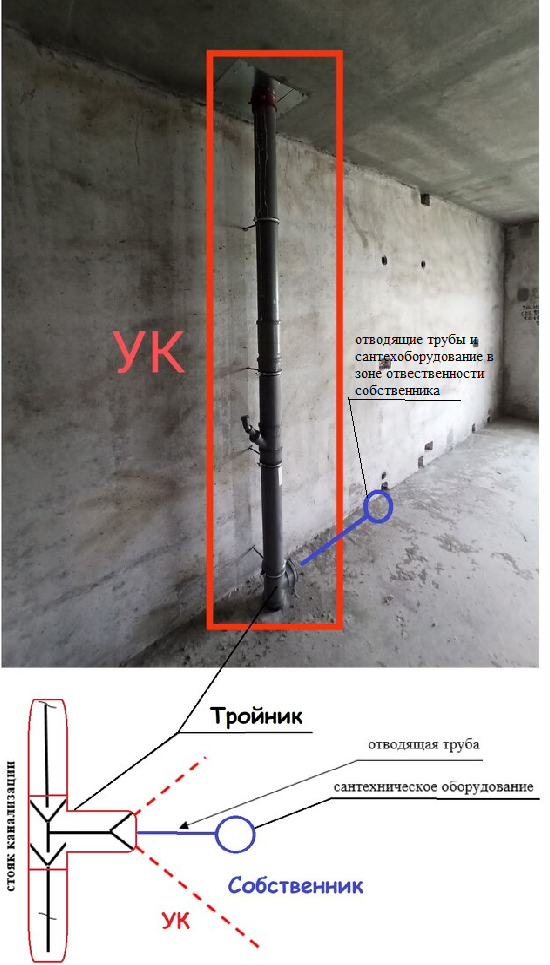
В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

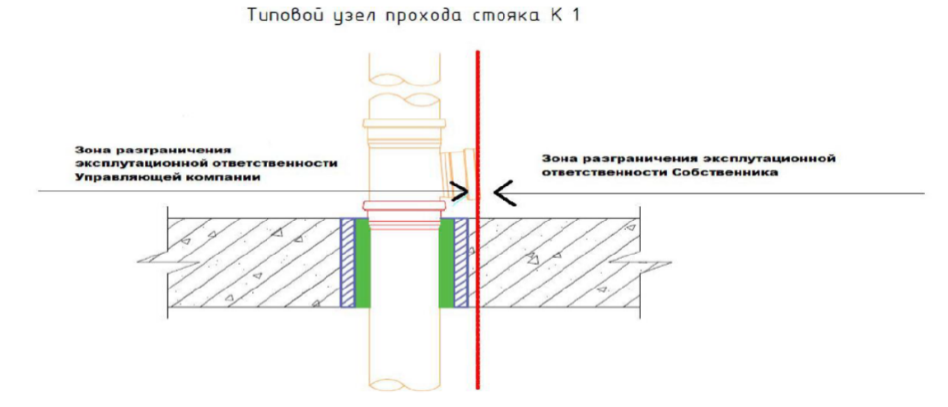
**Канализация**

Границы эксплуатационной ответственности установлены:

- отводы от стояков канализации К1

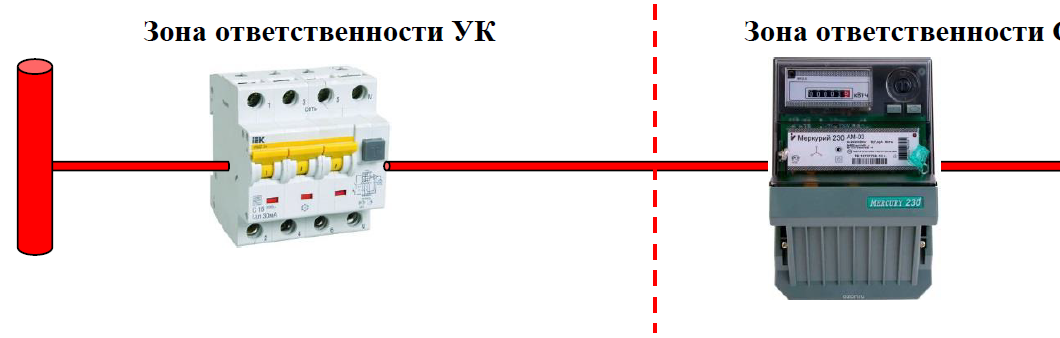
Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником устанавливаются на основании ниже приведенной схемы систем канализации квартиры.





**Энергоснабжение квартиры**

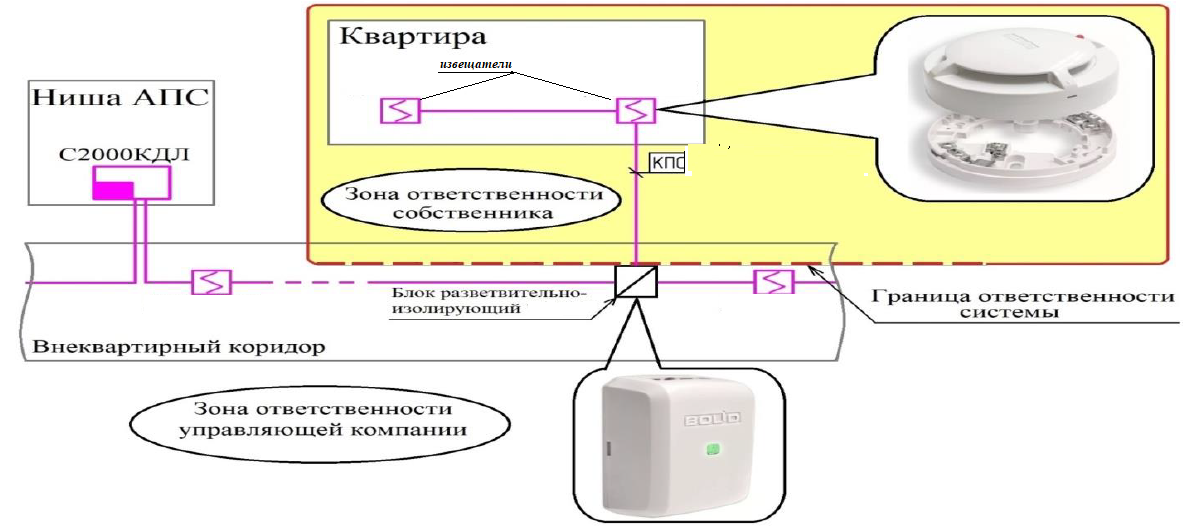
Границей эксплуатационной ответственности по сети энергоснабжения (см. схему энергоснабжения квартиры) являются выходные клеммы вводного автомата.

****

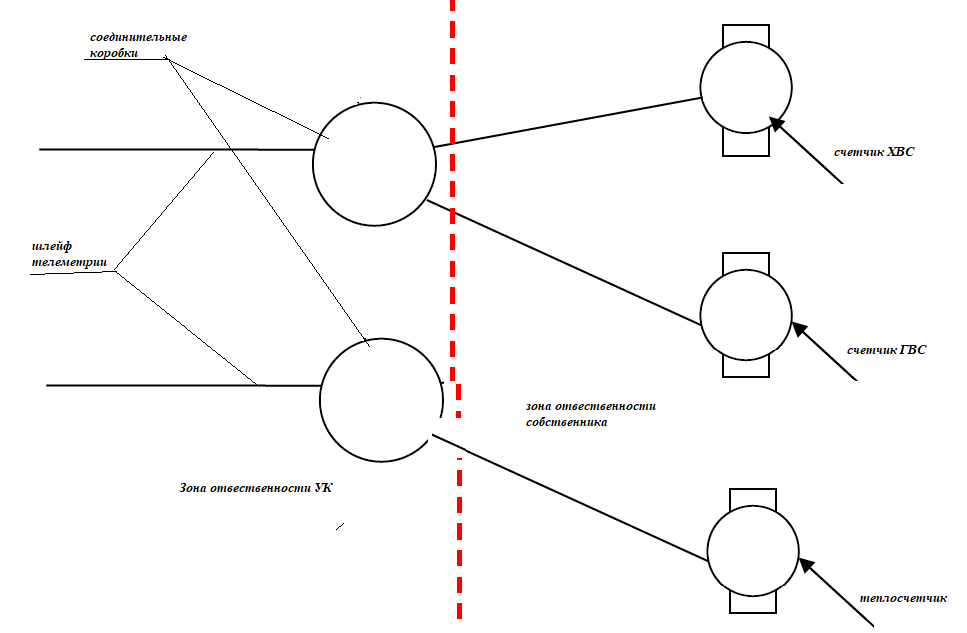
**Пожарная сигнализация**

Управляющая компания обслуживает блок разветлительно-изолирующий квартиры с подключенными магистральными шлейфами автоматической пожарной сигнализации.

Собственник квартиры обслуживает шлейф от разветлительно-изолирующего блока квартиры до пожарных извещателей квартиры.



**Телеметрия (шлейфы) счетчиков ГВС, ХВС и теплосчетчики**

Шлейфы (провода) систем телеметрии водосчетчиков систем холодного, горячего водоснабжения, теплосчетчиков, установленных в шкафах подключения ресурсов от приборов до соединительной

коробки находятся в зоне

ответственности

собственника.

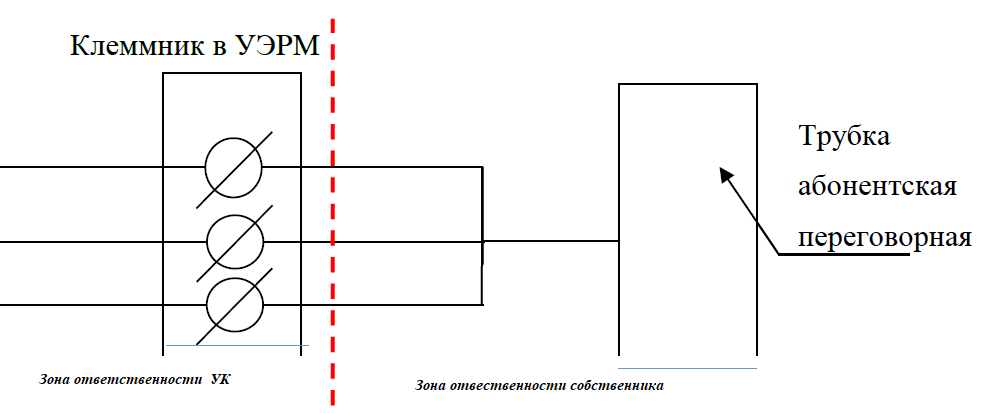
Соединительные коробки и кабельные линии – зона

ответственности Управляющей компании.

**АЗУ (автоматические запорные устройства, Домофония)**

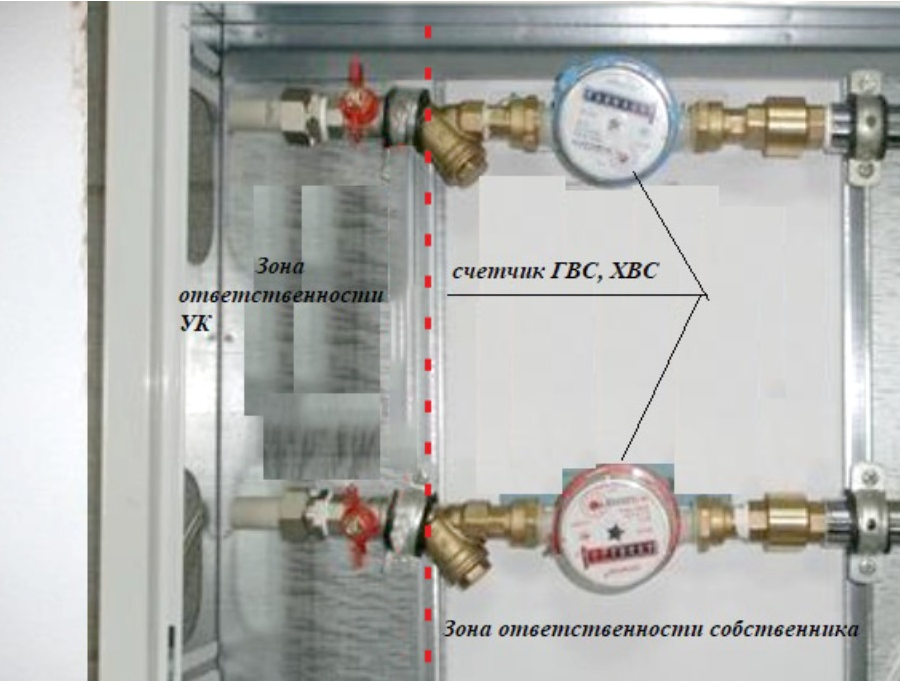
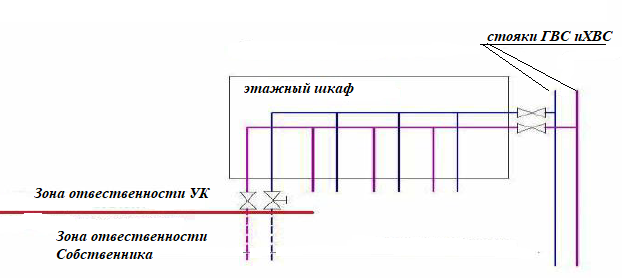
Переговорное устройство домофона в самом жилом помещении, а также кабельная линия от клеммного соединения в УЭРМ – зона ответственности собственника.

Кабельная линия в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в УЭРМ – зона ответственности Управляющей компании.

  
**Горячее и холодное водоснабжение**

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником на основании нижеприведенной схемы:

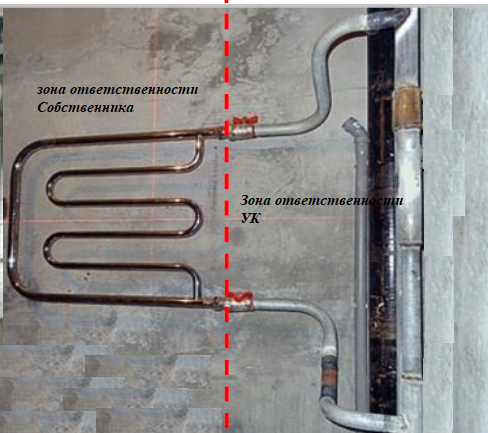
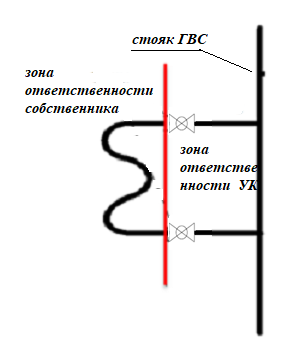
- первое резьбовое соединение после запорной арматуры на отводе от поэтажной гребёнки - зона ответственности Собственника.



**Полотенцесушитель:**

Границы эксплуатационной ответственности между управляющей компанией и Собственником на основании нижеприведенной схемы:

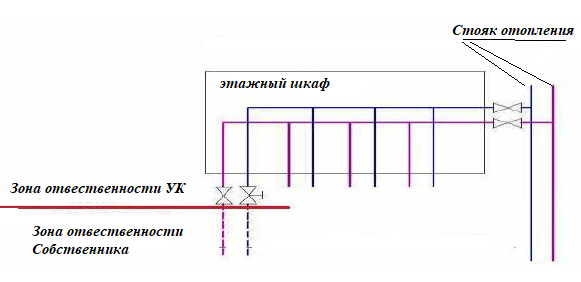
- первое резьбовое соединение после запорной арматуры на отводе от стояка горячего водоснабжения - зона ответственности Собственника.



**Отопление**

Границы эксплуатационной ответственности между управляющей компанией и Собственником на основании нижеприведенной схемы:

- первое резьбовое соединение после запорной арматуры на отводе от стояка отопления (прямая сетевая вода, обратная сетевая вода) - зона ответственности Собственника.



**Приложение № 4  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

**Характеристики многоквартирного дома и общего имущества**

1. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Серия, тип постройки ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.***

3. Общая площадь здания ***20 665,26 кв.м., в том числе жилая площадь 14 450,57 кв.м.***

4. Площадь общего имущества МКД (без чердаков и подвалов) \_\_***7 095,0 кв.м.***

5. Площадь общего имущества МКД , в том числе подвалов ***11 329,1 кв.м.***

6. Количество и общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества

6.1. ***4 коммерческих помещений 499 кв.м.***

6.2. ***89 индивидуальных хозяйственных кладовок 404кв.м.***

***6.3. паркинг?***

7. Наличие цокольного этажа, мансарды, мезонина ***нет.***

8. Количество лестниц, площадь перил лестниц \_***4 шт.,*** ***38,7 кв.м.***

9. Количество межэтажных лестничных площадок ***40 шт.***

10. Уборочная площадь лестниц (включая межэтажные лестничные площадки) первых трех этажей ***130,8 кв. м.***

11. Уборочная площадь лестниц (включая межэтажные лестничные площадки) выше третьего этажа ***716,8кв. м.***

12. Уборочная площадь общих коридоров всего, в том числе нижних трех этажей ***952,56 кв. м*** , ***(в том числе паркинг 202,56кв.м).***

13. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая паркинг)

**1690 *кв.м.***

14. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома ***7890 кв.м.***

15. Площадь земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса ***3522 кв.м.***

16. Площадь озеленения ***2 138 квм,***

17. Наличие спортивных площадок (детских) и занимаемая площадь ***110 кв.м***

18. Площадь кровли ***дома 4 997 кв. м, в том числе над встроенными помещениями 1этажа*** ***1 035кв.м. и паркинга 4 744,2 кв.м***

19. Площадь окон в местах общего пользования ***82 кв. м***

20. Площадь подоконников в местах общего пользования ***3,39 кв. м***

21. Площадь стен в местах общего пользования ***8 090,57 кв. м***

22. Площадь потолков в местах общего пользования ***2 063,6кв.м.***.

23. Количество контейнеров ***6 шт.***

24. Длина канализационных труб ***1864 м***

25. Протяженность канализационного лежака ***208 м.***

26. Протяженность системы центрального отопления ***19 207м.***

27. Протяженность трубопроводов ХВС - ***6 634,7 м.***

28. Протяженность трубопроводов ГВС - ***7 800,3м.***

29. Протяженность электропроводки ***- 74 903 м.***

30. Площадь пола лифта ***грузовой- 2,31 кв.м, пассажирский -1,25 кв.м***

31. Площадь кабины лифта ***грузовой- 13,44 кв.м, пассажирский -8,61 кв.м***

32. Количество общедомовых приборов учета ***30 шт.***

33. Площадь отопительных приборов в местах общего пользования ***19 кв. м***

34. Количество и площадь дверей в помещениях общего пользования ***213 шт.* *539,62 кв.*** м

35. Площадь почтовых ящиков ***20,23 кв. м***

36. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки:

37. Класс энергетической эффективности

38.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент | Паркинг и жилой дом –  -бетонная подготовка,  -гидроизоляция  -защитная стяжка ЦПС  -монолитная ж/б плита | *В технически исправном состоянии, ремонт не требуется* |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | Стены наружные  –самонесущие, монолитные ж/б (пилоны, диафрагмы, колонны, стены), газобетонные блоки толщиной 200мм марки D500, армирование арматурной сеткой. Наружное утепление минераловатными плитами –оштукатуренными с навесным вентилируемым фасадом с облицовкой керамогранитной плиткой. На фасадах предусмотрены кронштейны с защитно-декоративными экранами для возможной установки внешних блоков кондиционеров.  Внутренние стены  – стены из монолитного ж/б (пилоны, диафрагмы)**,** стены из газобетонных блоков марки D500 -100мм. | *В технически исправном состоянии, ремонт не требуется* |
| 3. Перегородки | - Кирпичные, газобетонные, перегородки ниш –влагостойкие, гипсовые пазогребневые плиты | *В технически исправном состоянии, ремонт не требуется* |
| 4. Перекрытия: чердачные | Монолитные ж/б толщиной 180-200мм (плиты перекрытия над автомобильным паркингом и зоной безопасности МГН на 17 и 19этажах 200мм) | *В технически исправном состоянии, ремонт не требуется* |
| междуэтажные |
| подвальные |  |  |
| (другое) |  |  |
| 5. Крыша | Кровля плоская, неэксплуатируемая, оснащена внутренним организованным водостоком, для предотвращения образования ледяных пробок и сосулек в водосточной системе устраиваются воронки с электрообогревом. Утепление –пеноплистирол, стяжка ЦПС разуклонная, покрытие –битумная гидроизоляция. Выходы на кровлю предусмотрен из объема лестничных клеток. Ограждение по периметру кровли ж/б и металлическое.  Кровля над встроенными помещениями 1этажа плоская, неэксплуатируемая Утепление –пеноплистирол, стяжка ЦПС разуклонная покрытие –битумная гидроизоляция. Выходы на кровлю предусмотрены с торца дома по металлической лестнице. Ограждение по периметру кровли ж/б и металлическое.  Кровля паркинга- плоская, эксплуатируемая. монолитная ж/б плита, стяжка ЦПС разуклонная покрытие –битумная гидроизоляция, дренирующий и плодородный слой. Покрытие: газоны, детские площадки, тротуары, проезды. | *В технически исправном состоянии, ремонт не требуется* |
| 6. Полы | **ПОЛЫ**  **КВАРТИРЫ БЕЗ ЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКИ**  Полы (ЖИЛАЯ ЧАСТЬ):  (кухни, коридоры, кладовые, жилые комнаты):  По ж/б плите:  - шумоизоляция;  - устройство стяжки;  - отделка выполняется собственником в соответствии с действующими нормами и правилами РФ  Пол САНУЗЛЫ (без чистовой отделки)  По ж/б плите:  -обмазочная гидроизоляция;  -устройство стяжки;  -отделка выполняется собственником в соответствии с действующими нормами и правилами РФ  Полы ЛОДЖИИ:  По ж/б плите :  - отделка выполняется собственником в соответствии с действующими нормами и правилами РФ  ;  **ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ 1 ЭТАЖА ГИБКОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**  Полы:  По ж/б плите:  - отделка выполняется собственником (арендатором) помещения в соответствии с действующими нормами и правилами РФ.  **ПОЛЫ МОП**:  1эт вх.тамбуры, коридоры, вестибюли, колясочные, тамбур КПП:  По ж/б плите:  – пенополистирол  -проклейка стыков лентой  -стяжка из цементно-песчаного раствора армированная  -керамогранитная плитка  1эт СУ, СУ–КПП, ПУИ  По ж/б плите:  – пенополистирол  - проклейка стыков лентой  -стяжка из цементно-песчаного раствора армированная  -обмазочная гидроизоляция;  -керамогранитная плитка нескользящая;  2-19эт в межквартирных коридорах, лифтовых холлах, переходных балконах, лестничных площадках, площадки лестничных клеток  По ж/б плите:  – стяжка из цементно-песчаного раствора  -керамогранитная плитка  **ПОЛЫ ПАРКИНГ**  Лестничные клетки, лифтовые холлы, электрощитовая, коридоры кладовых, венткамеры (приточные, противодымовые системы)  -по ж/б плите:  -стяжка цементно-песчанное  - плитка  Кладовые  -по ж/б плите:  -стяжка  -окраска  Помещения уборочного инвентаря, уборочной техники, для сбора мусора; насосные, венкамера для рампы, ИТП  -по ж/б плите:  -обмазочная гидроизоляция  -стяжка ЦПС  -плитка  Помещения хранения автомобиля  по ж/б плите:  -стяжка бетон армированный  -топпинг | *В технически исправном состоянии, ремонт не требуется* |
| 7. Проемы: окна | **ОКНА**:  Окна-Блок из ПВХ пятикамерный профиль, двухкамерный стеклопакет;  Витражи лоджий из ПВХ профилей, однокамерный стеклопакет  Витражи входных групп,  Система теплых алюминиевых витражей, однокамерный стеклопакет;  Встроенных помещений  Система теплых алюминиевых витражей и оконные блоки из ПВХ-профилей, однокамерный стеклопакет;    **ДВЕРИ**:  -Дверные блоки квартирные входные – стальные, с порогом с наличником и замком  -Внутренние двери в квартире с чистовой отделкой МДФ, согласно дизайн-проекта, в квартирах без чистовой отделки двери устанавливаются собственниками помещений;  -Дверные блоки в помещениях общего пользования (межквартирные коридоры, коридоры подвального этажа, лифтовые холлы, лестничные клетки)-металлические, глухие/ с частичным остеклением/ противопожарные.  -Дверные блоки наружные вход в подвальный этаж – металлические, глухие, утепленные;  -Входные группы – «теплые» витражные конструкции из алюминиевого профиля с однокамерным стеклопакетом. | *В технически исправном состоянии, ремонт не требуется* |
| двери |
| (другое) |  |  |
| 8. Отделка:  внутренняя | **СТЕНЫ**  **КВАРТИРЫ БЕЗ ЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКИ**  Стены ЖИЛАЯ ЧАСТЬ (жилые комнаты, кухня, коридор, санузел):  - штукатурка.  Стены ЖИЛАЯ ЧАСТЬ (лоджии)  - окраска акриловой водоэмульсионной краской по штукатурному слою;  Откосы ЖИЛАЯ ЧАСТЬ (жилые комнаты, кухня, коридор, санузел, лоджии):  -без отделки;  **СТЕНЫ МОП**  Стены в МОП (лифтовой холл 2-19этажи),  -керамогранит и окраска по шпаклёвочному слою по предварительно оштукатуренному слою   Стены в МОП (коридоры, лестничные клетки 2-19этажи)  окраска по шпаклёвочному слою и по предварительно оштукатуренному слою  **СТЕНЫ ПАРКИНГ**  электрощитовая, венткамеры (приточные, противодымовые системы) Помещения уборочного инвентаря, уборочной техники, для сбора мусора; насосные, венкамера для рампы, ИТП; Лифтовой холл, тамбур-шлюз, лестничные клетки:  -окраска по штукатурному слою  Нежилые хозяйственные помещения, коридоры кладовых  - кирпич под расшивку  Места автостоянок  - окраска  **ПОТОЛКИ**  **КВАРТИРЫ БЕЗ ЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКИ**  Потолки ЖИЛАЯ ЧАСТЬ (жилые комнаты, кухня, коридор, санузел, лоджия:  -без отделки.    .  **ПОТОЛКИ МОП**  1эт входные тамбуры, лифтовой холл, санузел, колясочная:  -реечный потолок  КПП (тамбур, санузел)  - окраска  Лестничные клетки  -окраска  Переходные балконы  -окраска  2-19 эт. лифтовой холл, коридор:  -подвесной «Армстронг».  **ПОТОЛКИ ПАРКИНГ**  Лифтовой холл:  -подвесной «Армстронг»  Лестничные клетки,  -окраска  Нежилые хозяйственные помещения, коридоры кладовых, тамбур-шлюз  - без отделки | *В технически исправном состоянии, ремонт не требуется* |
| наружная |
| (другое) |  |  |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование  ванны напольные  электроплиты  телефонные сети и оборудование  сети проводного радиовещания  сигнализация  мусоропровод  лифт  вентиляция  (другое) | Осветительная, силовая, распределительная сеть -паркинг, техподполье, 1-19 этажи, техпространства. Молниезащита и заземление. Системы уравнивания потенциалов. ВРУ (6шт жилой дом, паркинг -2шт);  Автоматизация систем отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха.  Автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией, автоматизация систем дымоудаления подземного паркинга, автоматическая установка пожаротушения, сигнализация загазованности. Автоматизация ИТП Комплексная автоматизация.  Измерительная автоматизированная система контроля электроэнергии, тепловой энергии и воды.  Лифты 12 шт +система диспетчеризации лифтов  Система видеонаблюдения  Домофонная сеть. Система контроля управления доступом.  Внутренние сети связи  Вещательное телевидение  Системы общеобменной вентиляции   Естественная на последних этажах установка вентиляторов с клапаном в помещениях кухни, ванной комнаты.  Системы дымоудаления жилого дома и паркинга.  Система отопления и горячего и холодного водоснабжения.  Тепловые индивидуальные пункты ИТП-2шт,  Система внутреннего водопровода и канализации. Системы водоотведения. Поливочный водопровод.  Система навигации  Сантехническое оборудование установлено в помещении ПУИ, САНУЗЛЫ МОП 1этажа, | *В технически исправном состоянии, ремонт не требуется* |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг  электроснабжение  холодное водоснабжение  горячее водоснабжение  водоотведение  газоснабжение  отопление (от внешних котельных)  отопление (от домовой котельной) печи  калориферы  АГВ  (другое) | **ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**  Система заземления TN-C-S  Для приема и учета и распределения электроэнергии, а также защиты линий распределительной и групповой сети установлены шкафы -ВРУ- 8шт, в том числе -2шт на паркинг. Светотехническое оборудование подобрано в зависимости от типа освещения (аварийное, эвакуационное, резервное, рабочее), также и типа помещения. В встроенных нежилых помещениях предусмотрены шкафы механизации ВРЩА.  На этажах предусмотрены этажные щиты ЩЭ, Автоматическое отключение питания выполняется автоматами ВРУ, АВР, распределительных и групповых щитов.  В квартирах установлены квартирные щиты.  Разводка электрического кабеля до щитка в квартиры с черновой отделкой и разводка по квартирам с чистовой отделкой с установкой оконечных устройств (розеток, выключателей, патронов, лампочек).. Имеется система основного и дополнительного уравнивания потенциалов, система молниезащиты и заземления.  **Слаботочные системы**  Внутренние сети связи -предусмотрены шкафы телекоммуникационные, оптические линии от точки ввода до шкафов телекоммуникационных, линии связи от поэтажного щитка с вводом в квартиру   Вещательное телевидение- на крыше каждой секции дома установлены всеволновые ТВ антенны, выполнена распределительная магистральная телевизионная сеть, в поэтажных щитах абонентские ответвители, питание головного усилителя от розетки, ввод кабеля в квартиры совместно с кабелем сети интернет.  **ХВС**  Централизованная система, счетчики и фильтры устанавливаются в поэтажных нишах мест общего пользования. Лучевая разводка в стяжке пола из труб сшитого полиэтилена с установкой запорной арматуры. В квартирах без чистовой отделки разводка силами собственника, в квартирах с чистовой отделкой разводка труб в квартире согласно дизайн-проекта.  Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и производственные нужды здания предусмотрено двумя вводами с подключением в существующем колодце. Водомерные узлы расположены в помещении насосной станции и оснащены сетчатыми фильтрами, запорной арматурой, счетчиком.  Для встроенных нежилых помещений предусмотрены отдельные приборы учета  Для паркинга предусмотрены отдельные приборы учета  Для пожарного водопровода предусмотрены отдельные приборы учета  **ГВС**  Источник ГВС жилой части –два индивидуальных тепловых пункта ИТП-. На сети хвс в ИТП на нужды гвс установлены счетчики-2шт (1,2 зона).  Жилая часть  Система двухзонная, 1 зона 2-10этаж, 2зона – с 11-19этаж. 1зона с нижней разводкой магистралей, 2 зона с верхней. Система гвс –коллекторная. Счетчики и фильтры устанавливаются в поэтажных нишах мест общего пользования. Разводка в стяжке пола из труб сшитого полиэтилена в гофротрубе. Напоры обеспечиваются установками повышенного давления.  Магистральные сети выполнены из стальных водогазопроводных оцинкованных труб, Стояки из стальных оцинкованных труб.  Встроенные нежилые помещения  Источник гвс-ИТП. Разводка систем гвс выполняется собственниками (арендаторами) помещений.  Для встроенных нежилых помещений предусмотрены отдельные приборы учета  **ОТОПЛЕНИЕ**  Теплоснабжение осуществляется от центральной системы теплоснабжения через индивидуальные тепловые пункты ИТП.-2шт по независимой схеме. На вводе тепловой сети в ИТП предусмотрены узлы учета тепловой энергии.  *Отопление жилой части*  2х трубная, тупиковая с поквартирной разводкой трубопроводов в полу. Трубы поквартирных систем отопления от поэтажных коллекторов - сшитый полиэтилен, прокладываемый в гофротрубе в стяжке пола.  По квартирный учет тепловой энергии предусмотрен в поэтажных распределительных коллекторах. В качестве отоп. приборов приняты стальные панельные радиаторы  с установкой терморегуляторов и отключающей арматуры. Регулирование теплоотдачи предусмотрено термостатическими головками, в МОП не предусмотрено.  Магистральные трубопроводы и прокладываются открыто по техподполью, выполнены из стальных водогазопроводных труб и трубопроводы свыше DN50 выполнены из труб электросварных. Для гидравлической увязки в подвале на стояках установлены балансировочные клапаны.  Отопление МОП 1этажа (вх.тамбур, лифтовой холл, коридор) предусмотрено устройство теплового пола. Коллекторы теплого пола оборудуются узлами смешения.  *Отопление нежилой части*  Система двухтрубная, горизонтальная с нижней разводкой магистралей по подвалу. В качестве отоп. приборов приняты стальные панельные радиаторы  с установкой терморегуляторов и отключающей арматуры. Регулирование теплоотдачи предусмотрено термостатическими головками. Узлы учета установлены в нежилых помещениях.  **ВЕНТИЛЯЦИЯ**  в жилых помещениях предусмотрена естественная приточно-вытяжная вентиляция. Приток воздуха выполнен через приточные клапаны в светопрозрачных конструкциях, вытяжка с естественным побуждением предусматривается через вентканалы в санузлах, ванных комнат и кухнях. Из кухонь, санузлов и ванных предусмотрена раздельная вытяжка. Для верхнего этажа предусмотрены обособленные каналы вентиляции с установкой бытовых канальных вентиляторов. Для квартир с чистовой отделкой в санузле предусмотрена установка электрического вентилятора.  Примечание: для последнего этажа установка вентиляторов с клапаном в помещениях кухни, ванной комнаты и санузлов.  Для помещений подвального этажа предусмотрена естественно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением. Воздухозабор для приточной вентиляции предусмотрен с фасада.  Вентиляция нежилых помещений отдельная от жилой части дома. Предусмотрена противодымная система вентиляции. Все воздуховоды приняты из тонколистовой оцинкованной стали, установлены противопожарные клапаны.      **КАНАЛИЗАЦИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЕ**  Предусмотрены системы бытовой К1 и ливневой канализации К2. Выпуски из полипропиленовых гофрированных труб и труб ПЭ. Для отвода ливневых и талых вод с кровли дома предусмотрен внутренний водосток, удаление организованно по системе внутренних водостоков (воронки, стояки, отводные трубы). Все водосточные воронки с электрообогревом.  Для отвода бытовых стоков предусмотрена бытовая канализация. На системе предусмотрено устройство прочисток и ревизий.  Внутренняя сеть бытовой канализации отводится в самостоятельные выпуски с присоединением к внутриквартальной сети, которая присоединяется к существующим колодцам. По периметру фундамента здания уложена дренажная труба с раструбом.    **ПОЖАРОТУШЕНИЕ**  Система внутреннего пожарного водопровода с установкой пожарных кранов в пожарных шкафах на каждом этаже. Сеть закольцована. Для подачи воды в систему предусматривается отдельная комплексная насосная установка, автоматический и дистанционный пуск насосной установки.  Средства внутриквартирного первичного пожаротушения передается Застройщиком Участнику долевого строительства при передаче объекта и устанавливается собственником самостоятельно.  В паркинге и индивидуальных хозяйственных кладовых предусмотрена спринклерная система пожаротушения | *В технически исправном состоянии, ремонт не требуется* |
| 11. Крыльцо | пожарные выходы - облицовка плиткой | *В технически исправном состоянии, ремонт не требуется* |

**Приложение № 5  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

# Информация о представителях управляющей организации, уполномоченных

# на взаимодействие с собственниками помещений

# в многоквартирном доме

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| п/п | Должность, Ф. И. О. | Должность | Режим работы | Контактный  телефон |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Ивлиев Валерий Владимирович | Генеральный директор ООО» Первый Ресурсный Центр» | Будние дни 09.00-18.00 |  |
| 2 | Клиентский сервис |  | Будние дни 09.00-18.00 |  |
| 3 | Аварийно-диспетчерская служба |  | Будние дни 17.00-08.00  Выходные дни - круглосуточно | +7 48439 44 888 |

**Приложение № 6  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

**Информация о лицах, уполномоченных собственниками помещений в многоквартирном доме на взаимодействие с Управляющей организацией**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| п/п | Ф. И. О. | Статус (член инициативной группы, совета дома, комиссии собственников и пр.) | Номер квартиры | Электронная  почта | Контактный  телефон |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |  |
| 17 |  |  |  |  |  |

**Приложение № 7  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

# Порядок выдачи копий договора управления

1. Собственники помещений в многоквартирном доме подписывают Договор управления путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в приложении №1 к Договору управления многоквартирным домом.

2. По запросу любого собственника помещения Управляющая организация обязуется выдать ему копию экземпляра Договора управления, заверенную подписью руководителя и печатью Управляющей организации, включающую в себя только текст самого Договора.

3. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" onlinehome24.com

4. Договор управления многоквартирным домом и все дополнительные соглашения о внесении в него изменений размещаются Управляющей организацией в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

**Приложение № 8  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «25» апреля 2024г.**

**Периодичность и стоимость работ по управлению многоквартирным домом:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ ПП** | **Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах** | **Периодичность в год** | **Плата руб./мес. за 1 кв.м.** |
| Калужская обл., г. Обнинск, ул. Белкинская д.36 | | |  |
| *36 605,10* |
|  | **Оконные и дверные проемы** |  | |
| 1 | Установка дверного доводчика к металлическим дверям | 1 | 0,23 |
|  | **Система водоотведения** |  | |
| 2 | Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов | 1 | 0,48 |
|  | **Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование** |  | |
| 3 | Замена светильника на светильник светодиодный с датчиком движения | по мере необходимости | 0,37 |
|  | **Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров** |  | |
| 4 | Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов | 1 | 0,54 |
| 5 | Осмотр территории вокруг здания и фундамента | 2 | 0,03 |
| 6 | Осмотр кирпичных и железобетонных стен, вентилируемых фасадов | 2 | 0,18 |
| 7 | Осмотр железобетонных перекрытий | 2 | 0,09 |
| 8 | Осмотр внутренней отделки стен | 2 | 0,55 |
| 9 | Осмотр заполнения дверных и оконных проемов | 2 | 0,68 |
| 10 | Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков | 2 | 0,03 |
| 11 | Осмотр систем холодного водоснабжения, ливневой и хозфекальной канализации и горячего водоснабжения | 2 | 0,47 |
| 12 | Промывка участка водопровода | 1 | 0,34 |
| 13 | Прочистка канализационного лежака | 1 | 0,26 |
| 14 | Проверка исправности канализационных фановых труб | 1 | 0,59 |
| 15 | Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах | 1 | 0,62 |
| 16 | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции | 1 | 0,62 |
| 17 | Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках | 2 | 0,56 |
| 18 | Промывка трубопроводов внутренней системы жилого дома при подготовке к отопительному сезону | 1 | 0,85 |
| 19 | Ревизия запорной и регулирующей арматуры при подготовке к отопительному сезону | 1 | 0,60 |
| 20 | Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб узлов учета расхода тепловой энергии, горячей и холодной воды, электроэнергии | 1 | 0,46 |
| 21 | Выполнение гидравлических испытаний систем отопления , горячего водоснабжения , основного и вспомогательного оборудования ИТП при подготовке к отопительному сезону | 1 | 0,42 |
| 22 | Выполнение химической очистки внутренних поверхностей нагрева подогревателей системы горячего водоснабжения (2 раза в год) с применением реагента CIPTEC AISI | 2 | 1,28 |
| 23 | Выполнение химической очистки внутренних поверхностей нагрева подогревателей систем отопления при подготовке к отопительному сезону приобретением реагента *CIPTEC AISI* | 1 | 1,26 |
| 24 | Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 50 мм | 1 | 0,87 |
| 25 | Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления | 1 | 1,25 |
| 26 | Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров (приборов учета воды диаметром 25-40 мм) | 2 | 1,38 |
| 27 | Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб (узел учета тепловой энергии диаметром 25-40 мм) | 12 | 0,47 |
|  | **Устранение аварии и выполнение заявок населения** |  | |
| 28 | Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома до 10 лет | 1 | 0,51 |
|  | **Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, системы мусороудаления и фасадов** |  | |
| 29 | Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов) | 52 | 0,35 |
| 30 | Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов) | 52 | 0,80 |
| 31 | Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов) | 248 | 0,28 |
| 32 | Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (в доме с лифтами без мусоропроводов) | 52 | 0,53 |
| 33 | Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа (в доме с лифтами без мусоропроводов) | 52 | 0,20 |
| 34 | Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования | 24 | 0,08 |
| 35 | Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования | 2 | 0,09 |
| 36 | Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования | 2 | 0,10 |
| 37 | Очистка чердаков и подвалов от строительного мусора | 1 | 0,08 |
| 38 | Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством) | 12 | 0,06 |
| 39 | Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством) | 12 | 0,18 |
| 40 | Влажная протирка стен (с моющим средством) | 1 | 0,35 |
| 41 | Влажная протирка отопительных приборов (моющим средством) | 2 | 0,03 |
| 42 | Мытье пола кабины лифта | 248 | 0,11 |
| 43 | Мытье стен и дверей кабины лифта | 52 | 0,18 |
| 44 | Обметание пыли с потолков | 1 | 0,07 |
| 45 | Протирка шкафов для пожарных гидрантов | 12 | 0,09 |
| 46 | Протирка шкафов для счетчиков | 12 | 0,12 |
|  | **Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома** |  | |
| 47 | Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса | 147 | 0,59 |
| 48 | Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора | 4 | 0,19 |
| 49 | Уборка газонов от случайного мусора | 30 | 0,16 |
| 50 | Полив газонов | 6 | 0,05 |
| 51 | Стрижка газонов | 10 | 0,58 |
| 52 | Очистка опрокидывающихся урн от мусора | 248 | 0,21 |
| 53 | Формирование кроны кустарников | 2 | 0,26 |
| 54 | Стрижка живой изгороди | 1 | 0,03 |
| 55 | Формовочная обрезка деревьев высотой до 5 м | 1 | 0,02 |
| 56 | Уборка детских и спортивных площадок | 52 | 0,04 |
| 57 | Осмотр детских и спортивных площадок | 12 | 0,04 |
| 58 | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса | 30 | 0,56 |
| 59 | Сдвижка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса | 52 | 1,90 |
| 60 | Посыпка территории I класса | 20 | 0,34 |
| 61 | Очистка кровли от мусора, листьев | 1 | 0,05 |
| 62 | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в валы или кучи трактором | 50 | 0,15 |
| 63 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года) | 101 | 0,35 |
| 64 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в теплый период года) | 147 | 0,06 |
| 65 | Очистка контейнерной площадки в холодный период | 101 | 0,11 |
| 66 | Уборка мусора на контейнерных площадках | 248 | 0,12 |
| 67 | Вывоз снега | 2 | 1,60 |
| 68 | Обслуживание декоративного оборудования | 12 | 0,29 |
| 69 | Уборка козырьков | 3 | 0,55 |
|  | **Комендант** |  |  |
| 70 | Взаимодействие с жителями, контроль уборки МОП и придомовой территории | 12 | 1,79 |
|  | **Благоустройство территории (озеленение)** |  |  |
| 71 | Уход за зелёными насаждениями с марта по ноябрь | 12 | 2,15 |
|  | **Обслуживание лифтов по договору** |  |  |
| 72 | Аварийно-техническое обслуживание лифтов (ИП Анциферов Р.Г.) | 12 | 2,97 |
| 73 | Страхование | 1 | 0,08 |
| 74 | освидетельствование лифтового оборудования | 1 | 0,12 |
|  | **Обслуживание пожарной сигнализации по договору** |  |  |
| 75 | Обслуживание пожарной сигнализации (ООО "Лесной дом") | 12 | 1,11 |
|  | **Дератизация по договору** |  |  |
| 76 | Дератизация (ИП Болоболова Е.В.) | 12 | 0,30 |
|  | **Видеонаблюдение по договору 7 суток** |  |  |
| 77 | Видеонаблюдение ООО "Интеллидом" | 12 |  |
|  | **Домофония по договору** |  |  |
| 78 | Домофония ООО "Интеллидом" | 12 |  |
|  | **Обслуживание СКУД по договору** |  |  |
| 79 | СКУД ООО "Интеллидом" | 12 |  |
|  | **Обслуживание шлагбаума по договору** |  |  |
| 80 | по договору | 12 | 0,26 |
|  | **Обслуживание ИТП** |  |  |
| 81 |  | 12 | 2,42 |
|  | **Расчеты с населением по договору** |  |  |
| 82 |  | 12 | 1,29 |
|  | **Обслуживание телеметрии по договору** |  |  |
| 83 | по договору | 12 | 0,69 |
| **Итого по разделу:** | | | **41,12** |
| **в том числе управление** | | | **5,16** |
| **ИТОГО** | | | **46,28** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ ПП** | **Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в паркинге** | **Периодичность в год** | **Плата руб./мес. за 1 кв.м.** |
| **паркинг по** г. Обнинск, ул. Белкинская д.36 | | |  |
| *2 248,40 м2* |
|  | **Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров** |  |  |
| 1 | Обслуживание сетей | 12 | 1,80 |
| 2 | Замена светильника на светильник светодиодный с датчиком движения | по мере необходимости | 2,92 |
|  | **Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования** |  |  |
| 3 | Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования | 2 | 1,80 |
| 4 | Подметание входов/выходов в паркинг | 52 | 1,85 |
| 5 | Мытье входов/выходов в паркинга | 52 | 2,20 |
|  | **Обслуживание пожарной сигнализации по договору** |  |  |
| 6 | Обслуживание пожарной сигнализации (ООО "Лесной дом") | 12 | 2,91 |
|  | **Дератизация по договору** |  |  |
| 7 | Дератизация (ИП Болоболова Е.В.) | 2 | 1,68 |
|  | **Уборка паркинга поломоечной машиной по договору** |  |  |
| 8 | по договору | 4 | 14,83 |
|  | **Обслуживание ворот паркинга по договору** |  |  |
| 9 | ИП Емельянов | 12 | 5,79 |
|  | **Расчеты с населением по договору** |  |  |
| 10 |  | 12 | 4,53 |
|  | **Обслуживание тепловых завес по договору** |  |  |
| 11 | по договору |  |  |
|  | **Управленческие расходы** |  |  |
| 12 |  | 12 | 2,89 |
| **ИТОГО:** | | | **43,20** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ ПП** | **Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в кладовых помещениях** | **Периодичность в год** | **Плата руб./мес. за 1 кв.м.** |
| **кладовые помещения по** г. Обнинск, ул. Белкинская д.36 | | |  |
| *1 102,1 м2* |
|  | **Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров** |  |  |
| 1 | Обслуживание сетей | 12 | 2,04 |
| 2 | Замена светильника на светильник светодиодный с датчиком движения | по мере необходимости | 2,92 |
|  | **Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования** |  |  |
| 3 | Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования | 2 | 1,80 |
| 5 | Уборка мест общего пользования | 12 | 6,06 |
|  | **Обслуживание пожарной сигнализации по договору** |  |  |
| 6 | Обслуживание пожарной сигнализации | 12 | 2,92 |
|  | **Дератизация по договору** |  |  |
| 7 | Дератизация | 2 | 1,95 |
|  | **Расчеты с населением по договору** |  |  |
| 10 |  | 12 | 13,97 |
|  | **Управленческие расходы** |  |  |
| 12 |  | 12 | 7,89 |
| **ИТОГО:** | | | **39,55** |

**Приложение № 9  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

# Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и

# арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора

# 1. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;

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

- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

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

- не допускать производство в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

# 2. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

2.1. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией в следующем порядке:

2.1.1. В течение трех дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе в части обязанностей нанимателей и арендаторов.

2.1.2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в [п. 2.1.1](#sub_211) настоящих Требований информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

2.1.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в [2.1.1](#sub_211) настоящих Требований, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

2.1.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах - нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению не позднее 5 (пяти) рабочих дней.

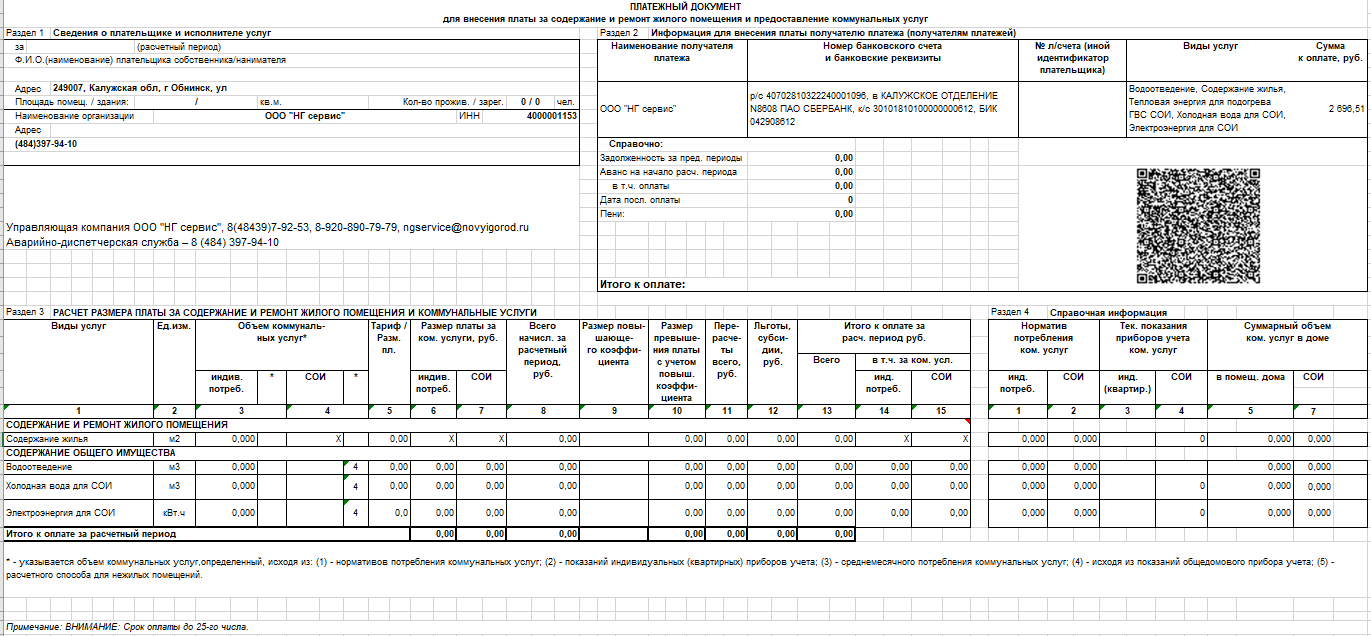
2.1.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

**Приложение №10  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

**Форма платежного документа**



**Приложение № 12  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

**ОТЧЕТ  
 управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
о выполненных за отчетный период работах (услугах)**

**по договору управления многоквартирным домом,  
 расположенным по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**1. Основная информация**

1.1. Отчетный период: \_\_\_\_\_ год.

1.2. Управляющая организация: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2.1. Лицензия на управление МКД № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников (протокол от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года).

1.4. Реквизиты договора управления: договор от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.5. Срок действия договора

управления:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. Информация о многоквартирном доме**

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Адрес многоквартирного дома |  |
| 2 | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) |  |
| 3 | Серия, тип постройки |  |
| 4 | Год постройки |  |
| 5 | Степень износа по данным государственного технического учета |  |
| 6 | Степень фактического износа |  |
| 7 | Год последнего капитального ремонта |  |
| 8 | Количество этажей |  |
| 9 | Наличие подвала |  |
| 10 | Наличие цокольного этажа |  |
| 11 | Наличие мансарды |  |
| 12 | Наличие мезонина |  |
| 13 | Количество квартир |  |
| 14 | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества |  |
| 15 | Строительный объем |  |
| 16 | Площадь: |  |
|  | 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) |  |
| 17 | Количество лестниц |  |
| 18 | Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) |  |
| 19 | Уборочная площадь общих коридоров |  |
| 20 | Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) |  |
| 21 | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |  |
| 22 | Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) |  |

2.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1 | Фундамент |  |  |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены |  |  |
| 3 | Перегородки |  |  |
| 4 | Перекрытия: |  |  |
| – чердачные |  |  |
| – междуэтажные |  |  |
| – подвальные |  |  |
| – другие |  |  |
| 5 | Крыша |  |  |
| 6 | Полы |  |  |
| 7 | Проемы: |  |  |
| – окна |  |  |
| – двери |  |  |
| – другие |  |  |
| 8 | Отделка: |  |  |
| – внутренняя |  |  |
| – наружная |  |  |
| – другая |  |  |
| 9 | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: |  |  |
| – ванны напольные |  |  |
| – электроплиты |  |  |
| – телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания |  |  |
| – сигнализация |  |  |
| – мусоропровод |  |  |
| – лифт |  |  |
| – вентиляция |  |  |
| – другое |  |  |
| 10 | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: |  |  |
| – электроснабжение |  |  |
| – холодное водоснабжение |  |  |
| – горячее водоснабжение |  |  |
| – водоотведение |  |  |
| – газоснабжение |  |  |
| – отопление (от внешних котельных) |  |  |
| – отопление (от домовой котельной) |  |  |
| – печи |  |  |
| – калориферы |  |  |
| – АГВ |  |  |
| – другое |  |  |
| 11 | Крыльца |  |  |
| 12 | Другое |  |  |

**3. Поступившие средства за отчетный период**

3.1. За отчетный период по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»:

|  |  |
| --- | --- |
| Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД |  |
| Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД |  |
| Поступило средств |  |
| Процент оплаты от начисленной суммы |  |

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.4. Должники:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **№ Квартиры** | **Период образования задолженности** | **Сумма долга** | **Принятые меры** | **Примечания** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |

**ВСЕГО:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4. Выполненные работы и понесенные затраты по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период**

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения» за отчетный период:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Фактические затраты по статье** | **Сумма, руб.** |
| 1 | Содержание придомовой территории |  |
| 2 | Уборка лестничных клеток |  |
| 3 | Обслуживание мусорных площадок |  |
| 4 | Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома (в том числе аварийно-диспетчерская служба) |  |
| 5 | Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов |  |
| 6 | Расходы на освещение мест общего пользования |  |
| 7 | Проверка вентканалов и дымоходов |  |
| 8 | Дератизация |  |
| 9 | Ремонт общего имущества многоквартирного дома |  |
| 10 | Услуги управления |  |
| 11 | Расходы на сбор и начисление платежей |  |
| **12** | **ИТОГО затрат за 20\_\_\_ год** |  |
| **13** | **Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 20\_\_\_ году** |  |
| **14** | **Перерасход за 20\_\_\_год** |  |

**5. Сведения о выполнении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период**

5.1. Сведения об утверждении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид работ (услуг)** | **Основание для проведения работ** | **Срок**  **Выполнения работ (услуг)** | **Факт выполнения (оказания)/ дата выполнения (оказания)** | **Причины отклонения от плана** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |

**6. Сведения о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период**

6.1. Сведения об утверждении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме: согласован с собственниками помещений на основании минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид работ (услуг)** | **Основание для проведения работ** | **Периодичность выполнения работы/оказания услуги** | **Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)** | **Причины отклонения от плана** |
| 1 | Мытье окон | Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 2 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 3 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 4 | Влажное подметание лифта | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 5 | Мытье лифта и площадок около мусоропровода | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 6 | Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 7 | Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 8 | Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 9 | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 10 | Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 11 | Очистка территории от наледи и льда | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 12 | Подметание территории в дни без снегопада | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 13 | Очистка урн от мусора | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 14 | Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 15 | Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см (в теплое время года) | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 16 | Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см (в теплое время года) | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 17 | Уборка газонов (в теплое время года) | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 18 | Подметание территории в дни с сильными осадками (в теплое время года) | Минимальный перечень Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 19 | Профилактический осмотр мусоропроводов | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| 20 | Влажное подметание пола мусороприемных камер | Минимальный перечень работ, договор управления от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |

**8. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид услуг** | **Периодичность выполнения** | **Документ, устанавливающий периодичность услуг** | **Соответствие объему и качеству** | **Сумма затрат** | **Примечание** |
| 1 | Горячее водо- снабжение | \_\_\_\_ дней в году | Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 |  |  |  |
| 2 | Холодное водоснабжение | \_\_\_\_ дней в году | Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 |  |  |  |
| 3 | Водо- отведение и очистка сточных вод | \_\_\_\_ дней в году | Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 |  |  |  |
| 4 | Отопление | январь 20\_\_ –\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_– декабрь 20 | Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 |  |  |  |

**9. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным**  **договорам**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид коммунальной услуги** | **Поставщик** | **Начислено поставщиком УО** | **Оплачено УО поставщику** | **Начислено УО собственникам** | **Оплачено собственниками в УО** |
| 1 | Холодное водоснабжение и водоотведение |  |  |  |  |  |
| 2 | ГВС и отопление |  |  |  |  |  |

**13. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора:** отсутствуют.

Отчет составлен: «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**Приложение № 13  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

# Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения

# 1. Порядок признания работ выполненными, услуг - оказанными и оформления актов приемки работ, услуг

1.1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

- своевременно - если услуга или работа выполнена единовременно или с установленной периодичностью в сроки, указанные в Перечне работ, услуг;

- в полном объеме - если услуга или работа выполнена в отношении того объема (числового значения измерения (кв. м; ед.; куб. м; м) элемента общего имущества в многоквартирном доме), который установлен для такой услуги или работы в Перечне работ, услуг;

- качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ [правил](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/1000) содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, не соответствующие условиям, указанным в [п. 1.1](#sub_101) настоящего Порядка, признаются выполненными соответственно несвоевременно, не в полном объеме или некачественно, если по результатам контроля деятельности Управляющей организации ей будут предоставлены соответствующие письменные уведомления, в том числе в рамках государственного или муниципального контроля деятельности по управлению многоквартирным домом. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются невыполненными, если к выполнению таких услуг или работ, предусмотренных Перечнем работ, услуг, Управляющая организация не приступала.

1.3. Приемка выполненных работ, оказанных услуг осуществляется уполномоченным лицом путем ежегодного подписания Актов об исполнении договора Управления. Управляющая организации в течение первого квартала года, следующего за расчётным, предоставляет нарочно в заранее согласованное время по месту нахождения Управляющей организации, Уполномоченному на подписание актов лицу Акты. Уполномоченное на подписание Актов лицо обязано в срок, не позднее 20 (двадцати) календарных дней со дня получения Актов осуществить подписание Акта (Актов). Об уклонении уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, от приемки выполненных работ или оказанных услуг Управляющая организация делает запись в акте выполненных работ и оказанных услуг о необоснованном отказе уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, от подписания такого акта.

1.4. При оформлении Акта выполненных работ, оказанных услуг с участием уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, при отсутствии согласия по поводу наличия, описания недостатков выполненных работ и оказанных услуг или их причин уполномоченное лицо вправе изложить в акте замечания с указанием услуг, работ, имеющих недостатки, а также указать сроки исправления недостатков с последующим принятием работ (услуг), которое осуществляется путем подписания данного акта уполномоченным лицом.

**Приложение № 14  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

Форма акта

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию

и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

АКТ N \_\_\_\_\_\_\_

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию

и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения

в многоквартирном доме либо председателя Совета

многоквартирного дома [\*(1)](#sub_111))

являющегося собственником квартиры N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящейся в данном

многоквартирном доме, действующего на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

(указывается решение общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию

и ремонту общего имущества в многоквартирном доме)

именуем\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в дальнейшем "Исполнитель", в лице

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

действующ\_\_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт

о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на

основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания

услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества

в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по

ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное)

N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. (далее - "Договор") услуги и (или)

выполненные работы по содержанию и текущему ремонт общего имущества

в многоквартирном доме N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенном по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

┌─────────────────┬──────────────┬─────────┬──────────────┬─────────────┐

│Наименование вида│Периодичность/│ Единица │Стоимость[\*(3)](#sub_333)/│ Цена │

│ работы │количественный│измерения│ сметная │ выполненной │

│ (услуги)[\*(2)](#sub_222) │ показатель │ работы │ стоимость[\*(4)](#sub_444)│ работы │

│ │ выполненной │(услуги) │ выполненной │ (оказанной │

│ │ работы │ │ работы │ услуги), │

│ │ (оказанной │ │ (оказанной │ в рублях │

│ │ услуги) │ │ услуги) за │ │

│ │ │ │ единицу │ │

├─────────────────┼──────────────┼─────────┼──────────────┼─────────────┤

│ │ │ │ │ │

├─────────────────┼──────────────┼─────────┼──────────────┼─────────────┤

│ │ │ │ │ │

└─────────────────┴──────────────┴─────────┴──────────────┴─────────────┘

2. Всего за период с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г.

выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

(прописью)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные

сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не

имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую

юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, ФИО) (подпись)

Заказчик - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, ФИО) (подпись)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 15  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

# Правила проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома

# 1. Основные понятия

1.1. Настоящие Правила проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (Правила) определяют порядок пользования принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирном доме (далее - жилые помещения) и регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество).

1.2. Правила разработаны в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (РФ), Жилищного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, [Правил](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/1000) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правил](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/2000) изменения размера платы за содержание 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, утвержденных [постановлением](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/0) Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, [Федерального закона](https://internet.garant.ru/document/redirect/12171109/0) от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; [Постановления](https://internet.garant.ru/document/redirect/12186043/0) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; [Правил](https://internet.garant.ru/document/redirect/402776646/1000) пользования жилыми помещениями, утвержденных [Приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/402776646/0) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 мая 2021 г. N 292/пр.

1.3. Согласно положений ст. 15 Жилищного кодекса РФ, ***многоквартирным домом (МКД) признается здание***, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в [пунктах 1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/ef9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/#dst101030) - [3 части 1 статьи 36](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/ef9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/#dst101720) ЖК РФ.

1.4. ***Многоквартирный дом может*** также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

1.5. Согласно положений ст. 36 Жилищного кодекса РФ Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, [подвалы](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_449687/#dst100009), в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и [другое](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_463125/da06f75b83163eb9dd79b6132ea4e1a6d025f1d2/#dst100075) оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.6. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством [пределах](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ef9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/) распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

1.7. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

1.8. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

1.9. Приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в [части 3 статьи 15](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/3219ce4c6d0c49870efd7094d883d2d14184ce52/#dst101719) настоящего Кодекса, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

1.10. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке. Публичный сервитут в отношении земельного участка устанавливается в соответствии с земельным [законодательством](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_454812/3fbb2872451363579e7694966a367224be284102/#dst1969).

1.11. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским [законодательством](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ef9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/).

**2. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме**

2.1. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

2.2. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

2.3. 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 деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

2.4. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных [Жилищным кодексом](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/17) Российской Федерации. Пользование жилым помещением для целей, не связанных с проживанием граждан, допускается только после перевода жилого помещения в порядке, определяемом [жилищным законодательством](https://base.garant.ru/12138291/daf75cc17d0d1b8b796480bc59f740b8/#block_300), в нежилое помещение, за исключением случаев, установленных [Жилищным кодексом](http://ivo.garant.ru/#/multilink/10164072/paragraph/3465/number/1:0) Российской Федерации.

2.5. В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

2.6. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных [статьей 17](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/17) Жилищного кодекса Российской Федерации;

- обеспечивать сохранность жилого помещения;

- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, не допускать бесхозяйственное обращение с жилым помещением, соблюдать права и законные интересы соседей;

- нести расходы на содержание принадлежащего собственнику жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения;

- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с [частью 2 статьи 154](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/15402) Жилищного кодекса Российской Федерации, включающую в себя плату за содержание жилого помещения (плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.7. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

2.8. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

2.9. 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.

**3. Пользование нежилыми помещениями в многоквартирном доме, машино-местами**

3.1. Согласно положений ч. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации машино-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

3.2. В силу вышеприведенных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации машино-место предназначается для размещения одного транспортного средства.

3.4. Согласно положений ст. 287.4. Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник помещения, машино-места владеет, пользуется и распоряжается принадлежащими ему помещением, машино-местом в соответствии с их назначением.

3.5. Собственник помещения, машино-места не вправе использовать их способами, которые нарушают права и охраняемые законом интересы собственников иных помещений, машино-мест, находящихся в тех же здании, сооружении.

3.6. Собственнику помещения, машино-места принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в таких здании или сооружении ([статья 287.5](https://base.garant.ru/10164072/1f2aa334c14f1fd2af67600e609fe869/#block_1712875) Гражданского кодекса РФ).

3.7. В случае сноса либо разрушения здания или сооружения, в которых расположены помещения, машино-места, за собственниками таких помещений, машино-мест сохраняется право общей долевой собственности на земельный участок, на котором были расположены эти здание или сооружение.

3.8. Пользование нежилым помещением и (или) машино-местом 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.

**4. Общее имущество в многоквартирном доме**

4.1. Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества.

4.2. В состав общего имущества включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного 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, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями [Федерального закона](https://internet.garant.ru/document/redirect/12171109/0) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4.3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

**5. Требования к содержанию общего имущества.**

**Несение собственниками помещений общих расходов на содержание общего имущества**

5.1. Общее имущество в многоквартирном доме должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с [Правилами](https://internet.garant.ru/document/redirect/12186043/1000) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

5.2. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

5.3. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

5.4. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

5.5. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

5.6. В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

5.7. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в документации многоквартирного дома.

5.8. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

- платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

- обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с [частью 6 статьи 155](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/15506) ЖК РФ.

5.9. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5.10. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, принятым в соответствии с [Жилищным кодексом](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0) РФ, уставом товарищества собственников жилья, уставом жилищного кооператива, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.11. Согласно положений ч.6. ст. 15 ЖК РФ Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в [пунктах 1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_460029/ef9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/#dst101030) - [3 части 1 статьи 36](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_460029/ef9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/#dst101720) ЖК РФ. Многоквартирный дом также включает в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

5.12. Согласно ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.13. Согласно положений ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, согласно ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут [бремя](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196679/#dst100035) расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.14. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника, которая соразмерна площади принадлежащего собственнику помещении (жилого помещения, нежилого помещения, машино-места).

5.15. Каждый собственник многоквартирного дома обязан участвовать в расходах и издержках по содержанию и сохранению общего имущества соразмерно со своей долей в праве на общее имущество.

5.16. На основании положений Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники нежилых помещений, машино-мест несут обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД наряду с собственниками жилых помещений МКД.

**6. Ответственность за несоблюдение правил проживания в многоквартирном доме**

6.1. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае несоблюдения настоящих Правил пользователем помещения в многоквартирном жилом доме, не являющимся собственником, нанимателем данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник, наниматель данного помещения, предоставивший его во временное пользование.

6.3. Собственник помещения (машино-места) в многоквартирном доме, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества, обязан их покрывать, возмещая Управляющей организации такие издержки или возмещая причиненный вред в натуре в порядке и на условиях настоящего договора.

**7. Совет многоквартирного дома, председатель совета многоквартирного дома**

7.1. В соответствии с положениями ст. 161.1. ЖК РФ в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

7.2. В случаях, указанных в п.1. настоящего раздела, при условии, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

7.3. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

7.4. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

***7.5.*** ***Совет многоквартирного дома:***

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в [состав общего имущества](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_443550/3d31045ceb2bec48a6d4b16629e2c420d000b08e/#dst100028) в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [пунктом 4.2 части 2 статьи 44](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/#dst101462) ЖК РФ.

7.6. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

7.7. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

***7.8. Председатель совета многоквартирного дома:***

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в [частях 1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst101156) и [2 статьи 164](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst101004) ЖК РФ;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в [пункте 1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/fe1095085dbcbb2eb7403182d06c8120a5ca8804/#dst101141) п.7.8;

3) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в [частях 1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst444) и [2 статьи 164](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst613) ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в [частях 1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst444) и [2 статьи 164](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst613) ЖК РФ, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его таким полномочием решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в [частях 1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst444) и [2 статьи 164](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst613) ЖК РФ, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его собственниками помещений в многоквартирном доме таким полномочием, удостоверенным доверенностями, приобретают права и становятся обязанными собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома эти доверенности. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации, лица, заключившего с председателем совета многоквартирного дома договоры, указанные в [частях 1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst444) и [2 статьи 164](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst613) ЖК РФ, копии договора управления многоквартирным домом и указанных в [частях 1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst444) и [2 статьи 164](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst613) ЖК РФ договоров;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/14e9738be002fe3ab76c0d580b863aac1ac65fb7/#dst101151) ЖК РФ;

5) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме по делам, связанным с управлением данным многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочием по выступлению в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме должно быть оформлено протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и содержать перечень споров, связанных с управлением данным многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг, по которым председатель совета многоквартирного дома вправе выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме, а также перечень процессуальных действий, которые председатель совета многоквартирного дома вправе совершать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в целях реализации переданного ему полномочия по выступлению в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме;

6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с [пунктом 4.3 части 2 статьи 44](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_469908/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/#dst101463) ЖК РФ.

7.9. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

7.10. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

7.11. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

7.12. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

7.13. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

7.14. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об использовании системы или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, комиссий собственников помещений в многоквартирном доме в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий.

**8. Внесение изменений в правила проживания в многоквартирном доме**

8.1. Внесение изменений в настоящие Правила производится на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Простые советы и правила для комфортной жизни для добрососедства**

***Полезные рекомендации, которые позволят поддерживать культуру добрососедства и сохранять хорошую атмосферу в микрорайоне***

* Дом — это не только квартира, это территория всего комплекса. Просим вас поддерживать чистоту, которую создают сотрудники Управляющей организации и жители. И беречь всё, что вас окружает. По возможности подберите мелкий мусор. ***Чисто там, где не сорят.***
* Все слышали пословицу «Мой дом — моя крепость». Берегите дом, в котором вы живете, не сносите стены, если не уверены, что это можно делать, не трогайте вентиляцию, доверьте перепланировку профессионалам. ***Будьте внимательны и аккуратны при перевозке мебели и стройматериалов.***
* Помните, что курение и распитие алкогольных напитков в общественных местах и при входе в подъезд строго запрещены! Окурки выкидывайте в урну или пепельницу, не бросайте из окон и лоджий.
* Домашние животные — братья наши меньшие. Уважайте жителей микрорайона и убирайте за своими питомцами. Если ваш друг особенно крупной породы, позаботьтесь о наморднике и ошейнике. ***Не выгуливайте собак на детских площадках.***
* Для хорошего настроения нужен здоровый сон. Проводите все шумные работы с 9:00 до 21:00 (в выходные — с 10:00 до 21:00) с перерывом на дневной сон детей с 13:00 до 15:00.
* Красота не требует жертв, она требует постоянной работы. Поэтому, чтобы ваш микрорайон был чистым и ухоженным, ***не забывайте своевременно оплачивать жилищно-коммунальные услуги.***
* Не оставляйте мусор на лестничной площадке и за дверью вашей квартиры. Крупногабаритный мусор располагайте отдельно на контейнерной площадке, иначе он может вызвать поломку спецтехники. Строительный мусор жители вывозят самостоятельно.
* Паркуйтесь аккуратно, не создавая неудобств окружающим — пешеходам, мамам с колясками, другим автовладельцам. Не газуйте, не шумите под окнами соседей. ***Не паркуйтесь на газонах и тротуарах.***

***Улыбка и фразы «доброе утро/день/вечер» сделают приятным и день вашего соседа, и ваш. Будьте вежливыми, помогайте друг другу и не стесняйтесь знакомиться* ☺**

**Приложение № 16  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

# Правила предоставления информации системы видеонаблюдения мест общего пользования многоквартирного дома (далее «Правила»)

# 1. Основные понятия

1.1. Настоящие Правила регулируют отношения по предоставлению информации системы видеонаблюдения мест общего пользования многоквартирного дома.

1.2. Правила разработаны в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (РФ), Семейного кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 N 152-ФЗ, [Правил](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/1000) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правил](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/2000) изменения размера платы за содержание 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, утвержденных [постановлением](https://internet.garant.ru/document/redirect/12148944/0) Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, [Федерального закона](https://internet.garant.ru/document/redirect/12171109/0) от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; [Постановления](https://internet.garant.ru/document/redirect/12186043/0) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов», [Правил](https://internet.garant.ru/document/redirect/402776646/1000) пользования жилыми помещениями, утвержденных [Приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/402776646/0) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 мая 2021 г. N 292/пр.

1.3. Настоящими Правилами регулируется порядок получения доступа к информации систем видеонаблюдения МКД, а именно порядок получения заинтересованными лицами доступа к:

- просмотру трансляции камер видеонаблюдения в режиме реального времени;

- просмотру архивов трансляций с камер видеонаблюдения;

- загрузке и получению видеофайла из архива и (или) создания [скриншота](https://base.garant.ru/70823178/172a6d689833ce3e42dc0a8a7b3cddf9/#block_4026) (фотографическое изображение, получаемое с камер видеонаблюдения).

1.4.Использование системы видеонаблюдения мест общего пользования в многоквартирном доме в режиме просмотра трансляции камер видеонаблюдения в режиме реального времени не является деятельностью по обработке персональных данных и не регулируется Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 N 152-ФЗ, за исключением деятельности по обработке и распространению передаче третьим лицам материалов системы видеонаблюдения содержащей изображение гражданина и персональные данные гражданина.

1.5. [Обнародование](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/887a6f87312edce1870464c00b9d4cc67d4c4279/#dst100122) и дальнейшее использование изображения гражданина (в том числе его фотографии, а также видеозаписи в которых он изображен) полученное и созданное путем использования системы видеонаблюдения мест общего пользования многоквратиного дома допускаются только с [согласия](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/887a6f87312edce1870464c00b9d4cc67d4c4279/#dst100131) этого гражданина. После [смерти](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/887a6f87312edce1870464c00b9d4cc67d4c4279/#dst100138) гражданина его изображение может использоваться только с согласия детей и пережившего супруга, а при их отсутствии - с согласия родителей. ***Такое согласие не требуется в случаях, когда использование изображения осуществляется в государственных,***[***общественных***](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_125973/#dst100118)***или иных***[***публичных интересах***](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/887a6f87312edce1870464c00b9d4cc67d4c4279/#dst100125)***.***

***Термины и определения, используемые в Правилах:***

*Скриншот* - фотографическое изображение, получаемое с камер видеонаблюдения.

*Архивная информация* - данные о событиях, записанные техническими средствами (далее - ТС) на информационные носители, с установленными сроками хранения.

***СМИ***- средства массовой информации.

***МКД****-* многоквартирный жилой дом.

***Социальные сети*** – любые онлайн-платформы, функционирующие в сети Интернет, которые используются для общения, знакомств, создания социальных отношений между людьми, которые имеют схожие интересы или офлайн-связи, а также для развлечения (музыка, фильмы) и работы (такие как «ВКонтакте», «Одноклассники» и пр.).

***Мессенджеры*** - специальные программы (программное обеспечение, веб-приложение) для использования на телефоне, персональном компьютере, позволяющие оперативно обмениваться сообщениями, звонить и даже общаться по видеосвязи через интернет. (такие как «WhatsApp», «Telegram» и пр.).

***Несовершеннолетний*** *-* лицо, не достигшее возраста восемнадцати лет.

***Изображение гражданина*** - индивидуальный облик гражданина, запечатленный в какой-либо объективной форме, например, на фотографии или в видеоролике.

***Персональные данные*** - любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных).

***Биометрические персональные данные*** – к биометрическим персональным данным относятся физиологические данные (дактилоскопические данные, радужная оболочка глаз, анализы ДНК, рост, вес и другие), а также иные физиологические или биологические характеристики человека, в том числе изображение человека (фотография и видеозапись), которые позволяют установить его личность и используются оператором для установления личности субъекта.

***Персональные данные, разрешенные субъектом персональных данных для распространения*** - персональные данные, доступ неограниченного круга лиц к которым предоставлен субъектом персональных данных путем дачи согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

***Обработка персональных данных*** - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

***Согласие на обработку персональных данных*** -  согласие субъекта персональных данных на обработку его персональных данных, полученное в соответствии с положениями ст. 9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 N 152-ФЗ.

**2. Общие положения**

2.1. Получение доступа к информации систем видеонаблюдения МКД осуществляется исключительно в соответствии с требованиями Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 N 152-ФЗ.

2.2. Информация систем видеонаблюдения МКД содержащая изображения граждан признается информацией, содержащей персональные данные, а также биометрические персональные данные.

2.3. Доступ к информации систем видеонаблюдения МКД, содержащей персональные и биометрические персональные данные несовершеннолетнего (несовершеннолетних) осуществляется третьими лицами исключительно при согласии законных представителей несовершеннолетнего, за исключением передачи в правоохранительные и надзорные органы, осуществляемой без согласия их законных представителей.

2.3.1. Доступ к информации систем видеонаблюдения МКД, содержащей персональные и биометрические персональные данные субъекта персональных данных осуществляется третьими лицами исключительно при согласии субъекта персональных данных. В случае недееспособности субъекта персональных данных согласие на обработку его персональных данных дает [законный представитель](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_99661/dc0b9959ca27fba1add9a97f0ae4a81af29efc9d/#dst100004) субъекта персональных данных.

2.3.2. В случае смерти субъекта персональных данных согласие на обработку его персональных данных дают наследники субъекта персональных данных, если такое согласие не было дано субъектом персональных данных при его жизни.

2.4. Запрещается распространение информации систем видеонаблюдения МКД, содержащей изображение гражданина (граждан) в СМИ, в социальных сетях, в сети Интернет, в мессенджерах без согласия лиц, чье изображение (изображения) содержатся в распространяемой информации систем видеонаблюдения.

2.5. Предоставление информации систем видеонаблюдения, содержащей персональные данные, осуществляется с соблюдением принципов и правил, предусмотренных Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 N 152-ФЗ.

2.6. Предоставление информации систем видеонаблюдения, содержащей персональные данные (далее ***«обработка персональных данных»)*** допускается в следующих случаях:

1) обработка персональных данных осуществляется с согласия субъекта персональных данных на обработку его персональных данных;

2) обработка персональных данных необходима для достижения целей, предусмотренных международным договором Российской Федерации или законом, для осуществления и выполнения возложенных законодательством Российской Федерации на оператора функций, полномочий и обязанностей;

3) обработка персональных данных осуществляется в связи с участием лица в конституционном, гражданском, административном, уголовном судопроизводстве, судопроизводстве в арбитражных судах;

3.1) обработка персональных данных необходима для исполнения судебного акта, акта другого органа или должностного лица, подлежащих исполнению в соответствии с [законодательством](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_465568/) Российской Федерации об исполнительном производстве (далее - исполнение судебного акта);

4) обработка персональных данных необходима для исполнения полномочий федеральных органов исполнительной власти, органов государственных внебюджетных фондов, исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и функций организаций, участвующих в предоставлении соответственно государственных и муниципальных услуг, предусмотренных Федеральным [законом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_465798/) от 27 июля 2010 года N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", включая регистрацию субъекта персональных данных на [едином портале](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61801/315f051396c88f1e4f827ba3f2ae313d999a1873/) государственных и муниципальных услуг и (или) региональных порталах государственных и муниципальных услуг;

5) обработка персональных данных необходима для исполнения договора, стороной которого либо выгодоприобретателем или поручителем, по которому является субъект персональных данных, а также для заключения договора по инициативе субъекта персональных данных или договора, по которому субъект персональных данных будет являться выгодоприобретателем или поручителем. Заключаемый с субъектом персональных данных договор не может содержать положения, ограничивающие права и свободы субъекта персональных данных, устанавливающие случаи обработки персональных данных несовершеннолетних, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, а также положения, допускающие в качестве условия заключения договора бездействие субъекта персональных данных;

6) обработка персональных данных необходима для защиты жизни, здоровья или иных жизненно важных интересов субъекта персональных данных, если получение согласия субъекта персональных данных невозможно;

7) обработка персональных данных необходима для осуществления прав и законных интересов оператора или третьих лиц, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным [законом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_454188/) «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях», либо для достижения общественно значимых целей при условии, что при этом не нарушаются права и свободы субъекта персональных данных;

8) обработка персональных данных необходима для осуществления профессиональной [деятельности](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_449634/4825c3688be1f18e21cf69b50f88c45774b23d65/#dst100287) журналиста и (или) законной деятельности средства массовой информации либо научной, литературной или иной творческой деятельности при условии, что при этом не нарушаются права и законные интересы субъекта персональных данных;

9) осуществляется обработка персональных данных, подлежащих опубликованию или обязательному раскрытию в соответствии с федеральным законом.

10) обработка персональных данных объектов государственной охраны и членов их семей осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным [законом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_454027/) от 27 мая 1996 года N 57-ФЗ «О государственной охране».

**3. Порядок и способ предоставления информации систем видеонаблюдения**

3.1. Предоставление информации систем видеонаблюдения многоквартирного дома может осуществляться в следующем порядке:

- путем просмотра трансляции камер видеонаблюдения в режиме реального времени;

- путем просмотра архивов трансляций с камер видеонаблюдения;

-путем загрузки и получения видеофайла из архива и (или) создания [скриншота](https://base.garant.ru/70823178/172a6d689833ce3e42dc0a8a7b3cddf9/#block_4026) (фотографическое изображение, получаемое с камер видеонаблюдения), предоставление архивной информации может осуществляться посредством передачи доступа, посредством вывода архивной информации для визуального просмотра на экран монитора, а так же подготовки копии архивной информации и выдача ее на внешнем электронном носителе.

3.2. Просмотр записанных изображений может осуществляться исключительно в условиях ограниченного доступа (при отсутствии посторонних лиц).

3.3. Запись информации видеонаблюдения является конфиденциальной, не подлежит перезаписи, редактированию, передаче третьим лицам.

3.4. Передача записей камер видеонаблюдения третьей стороне на материальном носителе допускается только в исключительных случаях (по запросу следственных и судебных органов), предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.5. Лица, имеющие доступ к материалам видеосъемки мест общего пользования МКД, предупреждаются о недоступности распространения произвольного копирования, распространения видеозаписей. За нарушение положений законодательства о персональных данных предусмотрена административная, уголовная гражданско-правовая (материальная) ответственность.

3.6. Запрещается передача и распространение (в мессендежарах, сети Интернет, Социальных сетях) материалов видеосъемки мест общего пользования МКД на которых изображены несовершеннолетние третьим лицам, в том числе в СМИ.

3.7. Запрещается передача материалов видеосъемки мест общего пользования МКД третьим лицам, и распространение (в мессендежарах, сети Интернет, Социальных сетях), в то числе в СМИ на которых содержаться изображения граждан без согласия этих граждан, за исключением случаев передачи таких материалов в правоохранительные и надзорные органы.

3.8. Копирование материалов видеосъемки мест общего пользования МКД допускается только по заявлению заинтересованных лиц, которое подается директору управляющей компании и рассматривается в срок не более 10 (десяти) рабочих дней. Указанное заявление может быть передано в Управляющую организацию через членов Совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома. Управляющая компания в праве отказать в предоставлении возможности копирования материалов видеосъемки мест общего пользования МКД.

3.9. Ответственность за соблюдение действующего законодательства при получении доступа к материалам видеосъемки мест общего пользования МКД несут собственники дома и лица, которым такой доступ был предоставлен в соответствии с условиями настоящих Правил.

3.10. Хранение (архивирование) информации системы видеонаблюдения мест общего пользования многоквартирного дома, доступ к видео трансляции видеозаписи мест общего пользования многоквартирного дома в режиме онлайн для собственников осуществляется в соответствии с техническими и эксплуатационными особенностями систем видеонаблюдения мест общего пользования, получение доступа обеспечивается в порядке и способом, обеспеченным специализированной обслуживающей (при наличии) организации отвечающей за обслуживание, эксплуатацию и ремонт системы видеонаблюдения мест общего пользования многоквартирного дома или Управляющей организацией. Третьим лицам доступ к онлайн трансляции видеозаписи мест общего пользования многоквартирного дома допускается исключительно в случаях, установленных действующим законодательством.

3.11. Согласие лица, или законного представителя несовершеннолетнего лица. недееспособного лица, на использование его изображения (видео изображения) должно в обязательном порядке содержать следующие сведения:

1) фамилию, имя, отчество, адрес субъекта персональных данных, чье изображение (видеоизображение) используется, номер основного документа, удостоверяющего его личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе;

2) фамилию, имя, отчество, адрес представителя субъекта персональных данных, чье изображение (видеоизображение) используется, номер основного документа, удостоверяющего его личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия этого представителя (при получении согласия от представителя субъекта персональных данных);

3) наименование или фамилию, имя, отчество и адрес лица, получающего согласие субъекта персональных данных, чье изображение (видеоизображение) используется,;

4) цель обработки персональных данных (изображения, видеоизображения);

5) описание и конкретизация изображения (видеоизображения), на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, чье изображение (видеоизображение) используется,;

6) перечень действий с изображением (видеоизображением), на совершение которых дается согласие, общее описание используемых способов обработки изображения (видеоизображения);

7) срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, чье изображение (видеоизображение) используется, а также способ его отзыва;

8) подпись субъекта персональных данных, чье изображение (видеоизображение) используется (будет использовано).

**4. Заключительные положения**

4.1. Настоящие Правила могут быть изменены по решению Общего собрания собственников многоквартирного дома или в связи с внесением изменений положений действующего законодательства.

4.2. За нарушение прав граждан на охрану изображения, установленных положениями ст. 152.1. Гражданского кодекса Российской Федерации, за нарушения положений действующего законодательства при обработке персональных, в том числе биометрических персональных данных, виновные лица несут административную, уголовную, гражданско-правовую, материальную ответственность.

**Приложение № 17  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

**Перечень и примерная стоимость дополнительных услуг, не включённых в состав услуг, оказываемых по настоящему Договору, которые управляющая организация может предоставлять собственникам.**

ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАТНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ООО «Первый Ресурсный Центр»

НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

1. Обращаем Ваше внимание, что ниже приведены цены на работы, производимые нашими специалистами, которые не включают стоимость материалов и оборудования.
2. Указаны ориентировочные цены в рублях, для точного расчёта стоимости требуется выезд специалиста на место проведения работ.
3. Кроме указанного перечня, осуществляются и другие виды работ.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование работ** | **Ед. изм.** | **Цена. руб.** |
| Установка карниза штор стенового | шт. | 2000 |
| Установка карниза штор потолочного | шт. | 3000 |
| Навеска зеркала размером от 60\*60 до 100\*100 см без подсветки | шт. | 1000 |
| Навеска зеркала размером от 60\*60 до 100\*100 см с подсветкой без прокладки электропроводки | шт. | 1200 |
| Подключение к ЭС зеркала с подсветкой | шт. | 500-700 |
| Навеска зеркала размером от 100\*100 см без подсветки | шт. | 1500 |
| Навеска зеркала размером от 100\*100 см с подсветкой без прокладки электропроводки | шт. | 1700 |
| Разбор мебели | комплект | дог |
| Установка плинтуса пластикового | м. пог. | 150 |
| Навеска кронштейна под телевизор | шт. | 1000 |
| Установка доводчика на дверь | шт. | 5000 |
| Установка декоративных порожков | шт. | 700 |
| Навеска шкафов | шт. | 800 |
| Установка жалюзи (вертикальных, горизонтальных) шириной до 2,2 м | шт. | 3000 |
| Замена замка на аналогичный по типу-размеру | шт. | 1000 |
| Замена цилиндра ("личинки") замка | шт. | 600 |
| Регулировка двери | шт. | 650 |
| Навеска картин до 1м² | шт. | 650 |
| Навеска картин от1м² | шт. | 1100 |

ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАТНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ООО «Первый Ресурсный Центр»

НА САНТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование работ** | **Ед. изм.** | **Цена. руб.** |
| Выезд специалиста в нерабочее время после 17-00 |  | 1000 |
| Выезд специалиста на консультацию |  | 600 |
| Выезд инженера на консультацию в нерабочее время |  | 2000 |
| Слив стояка отопления, водоснабжения (дополнительное включение и отключение стояка – 1500 руб.) | ед. | 1500 |
| Покупка материалов для выполнения сантехнических работ |  | 800 |
| Сантехнические работы, не указанные в прайсе | час | 1200 |
| Работа в стеснённых условиях (менее 30 см до ближайшего предмета или стен) | час | 1000 |
| Коэффициент на работы с дорогостоящими материалами и оборудованием | коэф. | 2.0 |
| **Демонтаж** |  |  |
| Демонтаж раздвижной шторы на ванну (пластиковая) | шт. | 500 |
| Демонтаж раздвижной шторы на ванну (стеклянная) | шт. | 2800 |
| Демонтаж ванны с обвязкой (без выноса) | шт. | 2400 |
| Демонтаж унитаза, биде | шт. | 800 |
| Демонтаж бачка | шт. | 1000 |
| Демонтаж раковины | шт. | 2400 |
| Демонтаж сифона раковины | шт. | 500 |
| Демонтаж смесителя | шт. | 1000 |
| Демонтаж машины посудомоечной | шт. | 1000 |
| Демонтаж машины стиральной | шт. | 1000 |
| Демонтаж водосчётчика | шт. | 400 |
| Демонтаж водонагревателя проточного | шт. | 1000 |
| Демонтаж водонагревателя накопительного | шт. | 1200 |
| Демонтаж и зачистка герметизационных швов | м.п. | 600 |
| Демонтаж пластиковой /латунной обвязки | шт. | 800 |
| Демонтаж чугунной обвязки | шт. | 1500 |
| Демонтаж экрана под ванной | шт. | 400 |
| Демонтаж эксцентриков | шт. | 2000 |
| Демонтаж фильтра | шт. | 1500 |
| Замена шланга душа | шт. | 500 |
| Демонтаж душевой штанги | шт. | 1200 |
| **Монтаж унитаза, биде, писсуара** |  |  |
| Установка унитаза напольного, биде (в сборе) с подключением | шт. | 5000 |
| Установка нестандартного унитаза (угловой и т.п.) | шт. | 6000 |
| Установка инсталляции (механизм, рама) без чаши унитаза | шт. | 10000 |
| Установка чаши унитаза подвесного | шт. | 3000 |
| Разворот унитаза (без доработки коммуникаций) | шт. | 3000 |
| Замена сливного бачка унитаза | шт. | 1500 |
| Монтаж писсуара с обвязкой | шт. | 3600 |
| Замена гофры на унитаз (сальника) | шт. | 2000 |
| **Душевые кабины** |  |  |
| Сборка и установка душевой кабины простой (не Китай) | шт. | 10000 |
| Сборка и установка душевой кабины простой (Китай) | шт. | 15000 |
| Сборка и установка душевой кабины с гидромассажем | шт. | 20000 |
| Гидроизоляция швов душевой кабины | м.п. | 600 |
| Подключение дополнительного оборудования | шт. | 1000 |
| **Ванны и душевые колонки. Монтаж** |  |  |
| Монтаж ванны стальной (акриловой) | шт. | 8000 |
| Монтаж ванны чугунной | шт. | 10000 |
| Монтаж ванны нестандартных размеров (без гидромассажа) | шт. | 12000 |
| Монтаж ванны (с гидромассажем} | шт. | 15000 |
| Монтаж ванны нестандартных размеров (с гидромассажем) | шт. | 16000 |
| Монтаж сифона под ванну с обвязкой пластик | шт. | 2400 |
| Монтаж сифона под ванну с обвязкой медь | шт. | 3000 |
| Гидроизоляция швов ванной (контур) | пог.м | 600 |
| Монтаж экрана под ванну | шт. | 600 |
| Монтаж душевой штанги | шт. | 800 |
| Установка поддона акрилового с подключением | шт. | 5000 |
| **Монтаж раковин, моек — без смесителей** |  |  |
| Монтаж раковины | шт. | 3000 |
| Монтаж раковины с пьедесталом | шт. | 5000 |
| Монтаж раковины над стиральной машиной | шт. | 3000 |
| Монтаж кухонной мойки врезной и накладной | шт. | 2000 |
| Монтаж кухонной мойки врезной и накладной (гранит) | шт. | 2600 |
| Монтаж и сборка сифона под раковину | шт. | 1000 |
| Вырез отверстия под раковину | шт. | 1600 |
| Гидроизоляция швов раковины | м.п. | 600 |
| Сборка и монтаж тумбы под раковину | шт. | 3000 |
| **Защита от протечек** |  |  |
| Замена квартирного регулятора давления | шт. | 1000 |
| Демонтаж регулятора давления | шт. | 550 |
| Замена прокладок в системах (смесителей, гибких подводках) | шт. | 600 |
| **Смесители** |  |  |
| Монтаж смесителя (настенного) | шт. | 3000 |
| Монтаж смесителя (с подводкой снизу) | шт. | 3000 |
| Монтаж смесителя (моноблочного) | шт. | 3600 |
| Монтаж смесителя на борт ванны (за одно отверстие) | шт. | 3600 |
| Монтаж смесителя с душевой лейкой | шт. | 4000 |
| Сверление отверстия в мойке, раковине под смеситель | шт. | 1200 |
| Монтаж настенного смесителя с терморегулятором | шт. | 5000 |
| Монтаж электронного (бесконтактного) смесителя | шт. | 6000 |
| Монтаж смесителя для биде | шт. | 3000 |
| **Полотенцесушители** |  |  |
| Монтаж полотенцесушителя на готовые краны | шт. | 4000 |
| Монтаж полотенцесушителя с применением сварки | шт. | 10000 |
| Сборка и монтаж полотенцесушителя (полипропилен, лесенка) | шт. | 10000 |
| Демонтаж полотенцесушителя | шт. | 650 |
| Установка и подключение электрического полотенцесушителя | шт. | 2000 |
| Замена прокладки полотенцесушителя | шт. | от 750 |
| **Фильтры для очистки воды** |  |  |
| Монтаж фильтров | шт. | 1000 |
| Замена картриджей фильтров | шт. | 1000 |
| Прочистка фильтра | шт. | 800 |
| **Монтаж счетчиков воды и приборов водоснабжения** |  |  |
| Монтаж редуктора давления | шт. | 2400 |
| Монтаж системы защиты от протечек воды (2 крана+блок+2 датчика) | шт. | 9000 |
| Замена счётчика воды | шт. | 500 |
| Монтаж счетчика воды | шт. | 1000 |
| Замена теплового счетчика (работа) | шт. | 2000 |
| **Монтаж и подключение бытовой техники** |  |  |
| Подключение к водопроводу стиральной машины | шт. | 1000 |
| Подключение к водопроводу посудомоечной машины | шт. | 1000 |
| Монтаж водонагревателя проточного | шт. | 4000 |
| Монтаж водонагревателя накопительного (50-80 л.) | шт. | 6000 |
| **Монтаж радиаторов отопления, конвекторов, кранов** |  |  |
| Монтаж кронштейнов для радиаторов отопления | шт. | 700 |
| Монтаж радиатора алюминиевого | шт. | 5000 |
| Монтаж прибора отопления с переваркой осей (переносом) кранов | шт. | 10000 |
| Монтаж терморегулятора для радиатора отопления | шт. | 300 |
| Монтаж запорно-регулирующей арматуры для радиаторов отопления | шт. | 1500 |
| **Ремонт сантехнических коммуникаций** |  |  |
| Замена гибкой подводки | шт. | 500 |
| Ремонт смесителя (замена кранбуксы, прокладки) | 2 шт. | 2400 |
| Замена арматуры в бачке (без гарантии) | ком. | 2000 |
| Монтаж манжета резинового (кольцо уплотнительное) | шт. | 800 |
| Монтаж сифона (пластик) | шт. | 1000 |
| Монтаж гофры | шт. | 800 |
| Установка кронштейна для душа | шт. | 1000 |
| Установка прокладок на соединение (кольцо уплотнительное) на сифон | шт. | 400 |
| Проверка работоспособности ИПУ | шт. | 1200 |
| Регулировка редуктора давления | шт. | 1000 |
| **Устранения засора** |  |  |
| Засор туалета | шт. | 3000 |
| Сифон | шт. | 1000 |
| Прочистка от кухни до стояка | шт. | 4000 |
| Прочистка от ванны до стояка | шт. | 3000 |

ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАТНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ООО «Первый Ресурсный Центр»

НА ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование работ** | **Ед. изм.** | **Цена. руб** |
| Вызов электрика в нерабочее время после 17-00 |  | 1300 |
| Анализ проекта, согласование, без выезда |  | 5000 |
| Вызов электрика на консультацию |  | 1000 |
| Прокладка кабеля сечением 6 - 10 мм. кв. по конструкциям - открытая проводка. | м | 140 |
| Стоимость замены электропроводки сечением до 4 мм. кв. | м | 100 |
| Прокладка трубы гофрированной до 32 мм. по конструкциям - открытая проводка. | м | 100 |
| Прокладка трубы гофрированной до 32 мм. по конструкциям - скрытая проводка. | м | 500 |
| Замена ламп | шт. | 200 |
| Затягивание проводов в трубы сечением до 4 мм. кв. | м | 100 |
| Затягивание проводов в трубы сечением 6 - 10 мм. кв. счётчик | м | 300 |
| Прокладка кабель-канала до 40х40 мм. по конструкциям - открытая проводка. | м | 100 |
| Стоимость прокладки кабеля в кабель-каналах | м | 60 |
| Установка коробки монтажной | шт. | 500 |
| Установка коробки распределительной (гипсокартон) | шт. | 450 |
| Установка и подключение электрического звонка | шт. | от 800 |
| Установка щита учетно-распределительного (до 50 модулей), встраиваемого в стену (пеноблок, кирпич, бетон) | шт. | 5000 |
| Установка и подключение электрического полотенцесушителя в готовые вводы | шт. | 1000 |
| Установка сборка и подключение автоматического выключателя 1 полюсного | шт. | 500 |
| Установка сборка и подключение УЗО | шт. | 1000 |
| Установка счетчика однофазного | шт. | 2000 |
| Установка счетчика трехфазного, прямого и трансформаторного включения | шт. | 1480 |
| Установка розетки открытой проводки | шт. | 350 |
| Установка розетки скрытой проводки | шт. | 500 |
| Установка выключателя открытой проводки | шт. | 350 |
| Установка выключателя скрытой проводки | шт. | 500 |
| Установка настенного светильника (бра) | шт. | от 1000 |
| Установка встраиваемого светильника | шт. | 500 |
| **РАСЦЕНКИ НА УСЛУГИ ЭЛЕКТРИКА** | | |
| Диагностика неисправности электропроводки | шт. | от 1000 |
| Аварийный *(срочный***)** выезд в рабочее время (с 8:00 до 17:00 ч) | выезд | 1000 |
| Аварийный (срочный) выезд в нерабочее время (с 17:00 до 23:00 ч) | выезд | 2000 |
| Подключение варочной панели, духового шкафа | шт. | от 2000 |
| Подключение вытяжки | шт. | от 800 |
| Подключение патрона Е14, Е27 карболитового | шт. | 100 |
| Подключение патрона Е14, Е27 керамического | шт. | 50 |
| Приостановление предоставления коммунальной услуги электроснабжение жилому помещению путем отключения от общего электроснабжения дома | шт. | 1500 |
| Подключение в жилое помещение электроснабжения (после приостановления предоставления коммунальной услуги) путем подключения к общему электроснабжению дома | шт. | 1500 |

**Условия влияющие на повышение стоимости работ**

\*Повышающие коэффициенты:

* стеснённые условия выполнения работ, (высота менее 1.8 м, захламлённость помещения и пр.) – 1,5;
* работы на высоте (свыше 2,5 м) – 1,5;
* температура окружающей среды от +4 до –10 °С – 1,5;
* температура окружающей среды от –10 °С до –25 °С – 1,5;
* Работы в ночное время (с 21:00 ч до 9:00 ч) – 2

**Приложение № 18  
к** [**договору**](https://internet.garant.ru/document/redirect/1967374/0) **управления многоквартирным домом**

**с подземным паркингом и кладовыми**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025г.**

# Правила

# взаимодействия Управляющей организации с Застройщиком

# 1. Основные понятия

# *Для целей настоящих Правил используются следующие термины и определения:*

***Застройщик*** *-*лицо, обеспечивающее строительство многоквартирного дома по адресу Калужская область, город Обнинск, ул. Белкинская, д.36.

***Управляющая организация, Управляющая компания (УО, УК)*** - действующая на основании договора управления многоквартирным домом организация по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, застройщика) оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу Калужская область, город Обнинск, ул. Белкинская, д.36.

***Многоквартирный дом, МКД*** *-* многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой (паркингом), расположенный по адресу Калужская область, город Обнинск, . ул. Белкинская, д.36.

***Общее имущество*** - общее имущество, расположено в МКД и принадлежащее собственникам МКД в соответствии с положениями ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации (ЖК РФ).

***Объект долевого строительства*** - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав многоквартирного дома.

***Участники долевого строительства*** - граждане и юридические лица, вступившие в отношения с застройщиком, связанные с привлечением им денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на основании договора участия в долевом строительстве.

***Претензионная работа*** – деятельность по подготовке и направлению обоснованных претензионных писем, уведомлений, заявлений и иных документов, а также направление их Застройщику или иным лицам. Претензионная работа также включает в себя организацию и проведение всех необходимых для ведения претензионной работы документов и мероприятия с участием участников долевого строительства, Застройщика, Управляющей организации, экспертных организаций и специалистов, подрядных и иных организацией.

***Процесс досудебного урегулирования*** – деятельность Управляющей организации по направлению досудебных претензий, требований, уведомлений, извещений и иных письменных документов Застройщику и иным лицам, по вопросам, требующим разрешения, а также деятельность по организации и участию в переговорах, с участием всех заинтересованных сторон, третьих лиц с возможностью привлечения к переговорам неограниченного круга специалистов, экспертов, медиаторов, юристов и иных специалистов (круг которых не ограничен), организация и участие в процедурах медиации с привлечением всех заинтересованных сторон, в том числе организация и участие в процедурах нотариального удостоверения медиативных соглашений, организация и участие в исполнительных мероприятиях, направленных на исполнение медиативных соглашений, иных соглашений, договоров, подлежащих исполнению в целях реализации процедур, установленных утвержденным сторонами порядком досудебного урегулирования, деятельность по заключению договоров, соглашений, согласи и иных документов, необходимых к заключению для досудебного урегулирования споров по вопросам устранения Застройщиком недостатков качества общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства.

***Спор, подлежащий урегулированию*** – любые разногласия, споры, претензии возникающие в связи с взаимодействием сторон долевого строительства по правоотношениям, которые регулируются положениями Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, возникающие по вопросам устранения недостатков качества общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства.

***Деятельность по судебному урегулированию споров*** – деятельность, которую Управляющая организация может осуществлять для решения вопросов устранения Застройщиком недостатков качества общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства, при наличии специальных полномочий на основании решения (решения) Общего собрания собственников МКД, лиц, принявших объект долевого строительства от имени и в интересах участников долевого строительства, собственников МКД, лиц, принявших от застройщика объект по передаточному документу (с даты подписания передаточного документа) от имени и в интересах указанных лиц по подготовке и передаче на рассмотрение исковых заявлений в суды общей юрисдикции, Арбитражные суды всех инстанций для разрешения споров о качестве Объекта долевого строительства, МКД, в случаях, когда нарушение качества (дефекты) Объекта долевого строительства, МКД сказываются, сказались или могут сказываться на состоянии Общего имущества или когда такие недостатки Объекта долевого строительства (дефекты) являются непосредственно недостатками (дефектами) Общего имущества.

**2. Общие положения**

**2.1.** Настоящие Правила применяются в случаях, когда Управляющая организация уполномочена на основании решений (решения) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на взаимодействие с Застройщикомпо вопросам устранения Застройщиком недостатков качества общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства, от имени и в интересах собственников или в случаях, когда взаимодействие между Управляющей организацией и Застройщиком необходимо для обеспечения полноценной, нормальной деятельности Управляющей организации по управлению многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация вправе реализовывать полномочия на участие в процессе досудебного урегулирования и судебного урегулирования по вопросам устранения Застройщиком недостатков качества общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства, от имени и в интересах участников долевого строительства в случае принятия решения Общего собрания собственников, лиц, принявших от застройщика объект по передаточному документу (с даты подписания передаточного документа) об уполномочивании Управляющей организации на действия от имени и в интересах указанных лиц при взаимодействии с Застройщиком в досудебном и судебном порядке.

2.3. Настоящие Правила устанавливают Порядок взаимодействия Управляющей организации и Застройщика при разрешении вопросов, связанных с качеством Объекта долевого строительства и вопросам устранения недостатков качества общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства.

2.4. Настоящие Правила действуют и применяются к отношениям Управляющей организации и Застройщика исключительно при разрешении вопросов недостатков общего имущества МКД, как объекта долевого строительства, выявленных в течение гарантийных сроков, установленных положениями ст. 7 Федеральный закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

**3. Права Управляющей организации при взаимодействии с Застройщиком**

3.1. Управляющая организация реализует права при взаимодействии с застройщиком в порядке, установленном настоящими правилами с учетом положений п.2.1., п.2.2. настоящих Правил.

3.2. Управляющая организация вправе направлять в адрес Застройщика заявления, уведомления, требования в целях получения информации по вопросам качества общего имущества МКД, как объекта долевого строительства.

3.3. Управляющая организация вправе, как с привлечением представителей Застройщика так и самостоятельно, с участием собственных специалистов и без привлечения специалистов Застройщика вправе организовывать и проводить, с составлением итоговых документов по результатам проведенных мероприятий:

- ***выходы, осмотры, комиссионные осмотры, проверки, замеры, контрольные замеры, исследования, в том числе с использованием специального оборудования и измерительных и прочих приборов*** в целях проверки состояния качества и иных качественных показателей и характеристик состояния общего имущества МКД, как объекта долевого строительства.

3.4. Управляющая организация вправе по результатам проведения мероприятий, Указанных в п.3.3. настоящих Правил, в случае если в ходе проведения мероприятий устанавливается наличие недостатков, дефектов общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства, направлять Застройщику письма, заявления, уведомления, требования о принятии мер по устранению обнаруженных недостатков.

3.5. Управляющая организация вправе осуществлять контроль за деятельностью Застройщика по устранению недостатков общего имущества МКД, в том числе вправе получить сведения о сроках и порядке проведения работ по устранению недостатков, о результатах выполнения работ, в том числе путем участия в приемке таких работ.

3.6. Управляющая организация вправе выявлять недостатки общего имущества МКД, как объекта долевого строительства, в ходе деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.7. Управляющая организация вправе оказывать безвозмездную правовую, консультативную помощь участникам долевого строительства по вопросам качества объекта долевого строительства, включая помощь в подготовке и направлении писем, уведомлений, требований участников долевого строительства Застройщику по вопросам устранения недостатков качества Объекта долевого строительства, принятого участником, общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства.

3.8. В случае уклонения Застройщика от исполнения обязанностей по устранению недостатков общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства, выявленных в течение гарантийных сроков, установленных ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, Управляющая организация, уполномоченная решением Общего собрания собственников, лиц, принявших от Застройщика Объект по передаточному документу (с даты подписания передаточного документа) вправе осуществлять весь объем необходимых мероприятий по претензионной работе, по процессу досудебного урегулирования и, при необходимости, весь объем мероприятий по судебному урегулированию, в целях разрешения вопросов устранения Застройщиком недостатков общего имущества МКД, как объекта долевого строительства и разрешению споров (спора), подлежащего досудебному или судебному урегулированию.

**4. Обязанности Управляющей организации при взаимодействии с Застройщиком**

4.1. Управляющая организация обязана в пределах гарантийных сроков, установленных ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, сообщать в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней письменно Застройщику о каждом выявленном в ходе деятельности по управлению МКД недостатке (дефекте) общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства.

4.2. Управляющая организация, в случае принятия решения Общего собрания собственников, лиц, получивших от Застройщика объекты по передаточному документу (с даты подписания такого документа), об уполномочивании Управляющей организации на взаимодействие от их имени и в их интересах с Застройщиком по вопросам качества общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства, по вопросам устранения Застройщиком недостатков качества общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства, обязана направить Застройщику в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней копию протокола решения общего собрания о передаче Управляющей организации указанных полномочий.

4.3. Управляющая организация, в случае завершения Застройщиком работ по устранению недостатков общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства и получения от Застройщика документации, подтверждающей выполнение указанных работ, обязана довести до участников долевого строительства сведения об устранении недостатка общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства Застройщиком.

4.5. Управляющая организация обязана по результатам проведения мероприятий, Указанных в п.3.3. настоящих Правил, в случае если в ходе проведения мероприятий устанавливается наличие недостатков, дефектов общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства, а указанные мероприятия проходили в отсутствие представителя Застройщика, направить Застройщику в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней уведомление о том, какие недостатки в ходе проведения каких мероприятий были выявлены в состоянии общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства.

4.6. Управляющая организация обязана письменно уведомлять Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней о фактах оказания безвозмездной правовой, консультативной помощи участникам долевого строительства по вопросам качества объекта долевого строительства, по вопросам устранения Застройщиком недостатков качества общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства, включая помощь в подготовке и направлении писем, уведомлений, требований участников долевого строительства Застройщику, о каждом факте оказания помощи, в целях оперативного получения Застройщиком информации обо всех вопросах и претензиях к качеству объекта долевого строительства, возникающих у участников долевого строительства.

4.7. Управляющая организация обязана по запросам участников долевого строительства предоставлять для ознакомления участникам долевого строительства сведения и информацию о мероприятиях, выполняемых Управляющей организацией в рамках действия настоящих Правил, в рамках деятельности решению вопросов устранения Застройщиком недостатков качества общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства, в том числе путем представления на ознакомление документов, в заранее согласованные с заявителем сроки или путем предоставления заявителю путем высылки электронную почту заявителя или в мессенджеры заявителя электронных образов копий документов в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего запроса от участника долевого строительства (заявителя). Третьим лицам (не являющимися участниками долевого строительства), сведения, указанные в п. 4.7. настоящих Правил не предоставляются.

4.8. Управляющая организация обязана при поступлении в Управляющую организацию письменного заявления, уведомления, требования от участников долевого строительства, собственников, лиц, принявших объект от Застройщика по передаточному документу (со дня подписания передаточного документа) об обнаружении недостатков общего имущества МКД, как Объекта долевого строительства, в случае, если обнаружение указанных недостатков произошло в пределах гарантийных сроков, установленных положениями ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, направить в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней письменное уведомление Застройщику о поступлении сообщения о недостатках с приложением копии письменного заявления, уведомления, требования, поступившего в Управляющую организацию от лиц, обнаруживших недостатки.

4.9. Вся документация, связанная с исполнением настоящих правил Управляющей организацией, подлежит хранению Управляющей организацией в течении 3 (трех) лет.

**5. Заключительные положения**

5.1. Настоящие Правила могут быть изменены на основании решения Общего собрания собственников, лиц, принявших от Застройщика Объект по передаточному документу (с даты подписания такого документа).

5.2. Действие настоящих Правил прекращается с прекращением действия Договора управления многоквартирным домом.

5.3. Действие настоящих правил может быть прекращено на основании решения Общего собрания собственников, лиц, принявших от Застройщика Объект по передаточному документу (с даты подписания такого документа).

# Реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация: ООО «Первый Ресурсный Центр»  Юридический адрес: 249033, Калужская область,  г. Обнинск, ул. Белкинская, д. 36,корпус 2 помещ.\_\_\_.  ИНН/КПП 40000017192/ 400001001  ОГРН 1244000007547  Лицензия: №040-000383  от 20.09.20234 г.  Директор: Ивлиев Валерий Владимирович  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ивлиев В.В.  М. П. | Собственник:  Адрес: Калужская обл., г. Обнинск,  ул. Белкинская, д.36, корпус\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (расшифровка) |