

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № \_\_\_\_/1-2

г. Бронницы

«\_\_\_\_» февраля 2023 г.

Управляющая компания ООО «УК «Порядок и Прогресс», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Рейтера Игоря Эдуардовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (ка):

\_\_\_\_\_ – собственник (собственники) жилого помещения в многоквартирном доме, по адресу: **Московская область г.Бронницы, мкрн.Марьинский, д.\_\_\_\_ кв.\_\_\_\_** общевой площадью \_\_\_\_ кв.м, на \_\_\_\_ этаже МКД на основании свидетельства о регистрации прав собственности №\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_г.;

или представитель собственника в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, (наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п.5, 6 ст.185, ст.186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления далее «ДУ, Договор» о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом далее («МКД») обеспечения прав Собственников (Будущих собственников) по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

### ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №3 к настоящему Договору.

Правовое регулирование настоящего Договора – до государственной регистрации права собственности на Помещение, осуществляется Гражданским кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами РФ, а после нее и Жилищным кодексом РФ.

### ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, предоставление иных услуг собственникам помещений и гражданам, проживающим в МКД.

2.1.1. Управляющая компания, по заданию собственника в соответствии с договором управления обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять иные услуги собственникам и пользователям помещений. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть дополнен решением общего собрания собственников помещений в МКД. Перечень дополнительных видов услуг и работ, порядок их оказания и иные существенные условия могут быть утверждены и изменены соответствующим решением УК.

2.1.2. Перечень коммунальных услуг и тарифы на них указаны в приложении № 4 к Договору справочно.

2.1.3. Осуществление самостоятельного выбора Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников и Будущих собственников;

2.1.4. Представление интересов Собственников и Будущих собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением МКД.

2.1.5. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам и Будущим собственникам жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов), а также согласованных Сторонами прочих услуг.

2.1.6. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.1.7 Осуществление по поручению собственника своими силами либо с привлечением сторонней организации начисления, сбора, перерасчета платежей собственников за услуги и работы по Управлению

МКД, содержанию и текущему ремонту, Коммунальные услуги, дополнительные услуги, единовременные взносы, а так же платежей согласованных сторонами прочих услуг, и перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, коммунальные и прочие услуги.

2.1.8. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав Будущих собственников и Собственников как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

2.1.9. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников и Будущих собственников и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов.

2.1.10. Подготовка и предоставление Собственникам и Будущим собственникам предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.1.11. Проверка технического состояния Общего имущества.

2.1.12. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания и Текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества и предоставление их Собственникам и Будущим собственникам.

2.1.13. Расчет размеров платежей, сборов и взносов, целевых взносов для каждого Собственника и Будущего Собственника.

2.1.14. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной документации на МКД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.15 Прием и рассмотрение в установленные законом сроки, жалоб собственников на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.16 Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий в установленные законом сроки.

2.1.17. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.18. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Будущих собственников на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях.

2.1.19. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по вопросам модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества.

2.1.20. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.21. Организация контроля доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций (за отдельную плату).

2.1.22. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление МКД в соответствии с решениями Собственников.

2.1.23. Выполнение иных функций в соответствии с решением Собственников.

2.1.24. Оказание прочих услуг Будущим собственникам и Собственникам по соглашению Сторон.

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов исполнительной власти г. Бронницы, а в их отсутствии установленными Правительством РФ и федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Будущего собственника и Собственника в течение срока действия настоящего Договора с периодичностью предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами.

## ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Принять полномочия по Управлению МКД, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора.

3.1.2. После подписания акта приема передачи жилого помещения, до государственной регистрации права собственности исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных в п.2.1.1-2.1.18. настоящего договора.

3.1.3. После государственной регистрации права собственности Будущего собственника на Помещение исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1.1. – 2.1.24. настоящего Договора.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций).

3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в МКД. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.3. В течение срока действия Договора созывать и проводить очередные (годовые) и внеочередные общие собрания собственников помещений в МКД, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению МКД. Информация о всех проводимых общих собраниях собственников в очной, заочной илиочно-заочной формах, а также о результатах таких собраний доводится до сведения собственников путем размещения в социальных сетях Вконтакте: <https://vk.com/UKRIPbro> Телеграмм: <https://t.me/UKRIP>; на информационном стенде и (или) в подъездах многоквартирного дома.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5. После подписания Акта до государственной регистрации права Будущего собственника на Помещение совершать юридически значимые и иные действия предусмотренные настоящим Договором.

3.2.6. После государственной регистрации права Будущего собственника на Помещение совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора.

3.2.7. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, принимать меры по взысканию задолженности Собственников и Будущих собственников по оплате за услуги и работы по Управлению МКД, Содержанию и Текущему ремонту, Коммунальные и прочие согласованные сторонами услуги.

3.2.8. Представлять интересы Собственников и Будущих собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами.

3.2.9. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками, в порядке и размерах, определенных решением общего собрания Собственников.

3.2.10. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов), прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию, Текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, связанным с Управлением МКД.

3.2.11. Привлекать организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;

для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;

для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;

для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей путем заключения договора оказания услуг, а также путем заключения договора уступки права требования (цессии) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, третьим лицам, указанным в части 18 статьи 155 ЖК РФ.

3.2.12. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные и прочие оказанные услуги ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.13. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные и прочие оказанные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.14. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.15. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

3.2.16. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам помещений или третьим лицам.

3.2.17. Оказывать собственнику иные услуги, выполнять, в пределах компетенции Управляющей компании, по поручению собственника дополнительные работы, на основании отдельных договоров.

- 3.2.18. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.
- 3.2.19. Заключать за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества собственников со страховой организацией.
- 3.2.20.Ответственность Собственника:
- Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение собственника;
  - В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т.ч. аварий) составляется при необходимости аварийный акт;
  - В случае ограничения собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности собственника, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств собственника.
  - При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
- 3.3. Будущий собственник (Собственник) обязуется:
- 3.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора, тем самым осуществив обязанность по выбору способа управления своим Многоквартирным домом.
- 3.3.2. В установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить Плату за жилое помещение, Коммунальные услуги (ресурсы), а также за согласованные Сторонами прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 3.3.3. Своевременно и в полном объеме производить плату за жилое помещение и иные услуги, а также иные платежи, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей Компанией.
- 3.3.4. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
- 3.3.5. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
- 3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Будущему собственнику (Собственнику) имущества и оборудования, находящегося внутри помещения (квартиры), не относящегося к Общедомовому имуществу.
- 3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- 3.3.8. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
- 3.3.9. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности заранее согласовывать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении.
- 3.3.10. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 3.3.11. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток.
- 3.3.12. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по телефону.
- 3.3.13. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника и Будущего собственника на случай проведения аварийных работ.
- 3.3.14. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.15. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное в нем число и время в Управляющую компанию.

3.3.16. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.18. В течении 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки, а также в случае проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения в течении 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать в Управляющую компанию копию плана БТИ на Помещение.

3.3.19. При отчуждении Помещения третьим лицам, либо уступке прав по договору о приобретении Помещения способствовать заключению Управляющей компанией с ним договора управления на условиях настоящего Договора.

3.3.20. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать общедомовые, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.21. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию и исполнителю коммунальной услуги.

3.3.22. Представлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему договору.

3.4. Будущий собственник (Собственник) вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения, а после государственной регистрации права собственности на Помещение – владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением.

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

3.4.3. Требовать от Управляющей компании в установленном порядке перерасчета Платы за жилое помещение в связи с несоответствием услуг и работ по Содержанию, и Текущему ремонту перечню, составу и периодичности.

3.4.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору путем запроса у Управляющей компании информации об исполнении обязательств по настоящему Договору.

3.5. Будущий собственник (Собственник) не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления, "теплый пол").

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг (в т.ч. не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их места положения в составе инженерных сетей и демонтажем).

3.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.6. После государственной регистрации права собственности на Помещение осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

3.5.7. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов и согласования с Управляющей компанией.

3.5.8. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

### **РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

4.1. Размер платы за услуги, работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений Управляющей компании. Размер платы устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью выполнения работ (оказания услуг), которые указаны в приложении № 2 к Договору

4.2. Размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) рассчитываются по тарифам, установленным соответствующими органами г. Бронницы, Московской области на соответствующий период времени. Тарифы на Коммунальные услуги (ресурсы), действующие в момент заключения настоящего Договора, приводятся справочно в Приложении №4 к настоящему Договору. До ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию (установка, опломбирование), размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) определяются исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.3. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.4. Будущий собственник (Собственник), являющийся фактическим потребителем жилищно-коммунальных услуг, ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в установленном настоящим Договором размере на основании выставляемых ему платежных документов вносит на расчетный счет организации, предоставляющей жилищные, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных с Управляющей компанией договоров.

4.5. После начала проведения ремонтно-строительных работ по доведению Помещения до состояния, пригодного для использования по целевому назначению Будущий собственник (Собственник) вносит Плату за жилое помещение, плату за Коммунальные и согласованные Сторонами прочие услуги.

4.6. После государственной регистрации права собственности на Помещение, Собственник ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносит Плату за Коммунальные и согласованные Сторонами прочие услуги, и Плату за жилое помещение пропорционально общей площади принадлежащего ему Помещения, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет организации, предоставляющей жилищные, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

4.7. Управляющая компания представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий договора ежегодно в течении 1 квартал текущего года путем его размещения на официальном сайте управляющей компании в сети интернет. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей компании в течении 15 дней с момента представления отчета. Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В целях разграничения зон ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника (Приложение № 6 к ДУ, являющейся неотъемлемой частью Соглашения).

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Будущим собственником (Собственником) предусмотренных настоящим Договором платежей, Управляющая компания вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени). При предъявлении Управляющей компанией указанного требования, Будущий собственник (Собственник) обязан уплатить неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника (Будущего собственника) из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт Общего имущества многоквартирного дома, а также не несет ответственность за ненадлежащее содержание Общего имущества, если Собственники (Будущие собственники) не профинансировали его содержание и ремонт.

5.6. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние Общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

5.7. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников (Будущих собственников) и лиц, проживающих в Помещениях Собственников (Будущих собственников);

- использованием Собственников (Будущих собственников) Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственников (Будущих собственников) своих обязательств установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последнего предусмотреть или устраниТЬ причины, вызвавшие эти аварии (скрытые строительные недоделки, вандализм, поджог, кража и пр.).

## **СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_ » февраля 2023 года и заключается на 1 год.

Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если не позднее чем за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении.

6.2. Полномочия по Управлению МКД передаются Будущим собственником (Собственником) и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания Договора.

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

6.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления МКД, Собственники и Будущие собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество в соответствии с п.3.2.9. настоящего Договора.

6.5. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если организация, вновь избранная для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 10 дней с даты подписания договора об управлении многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к выполнению своих обязательств.

6.6. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается. Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие собственниками помещений решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если такие изменения или дополнения не согласованы с Управляющей компанией и не оформлены в соответствии с требованиями Жилищного кодекса (ст. 46 ЖК).

6.7. Изменения в регулировании отношений Сторон по Договору, не требующие по условиям Договора принятия решения общего собрания собственников или согласования с председателем совета МКД или иным уполномоченным собственниками лицом, не признаются односторонним изменением условий Договора в значении, придаваемом такому изменению пунктом 6.6. Договора, и не требуют оформления дополнительных соглашений.

6.8. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и собственниками.

6.9. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей компанией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.10. В случае переплаты собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить собственника о сумме переплаты, чтобы получить от собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

## **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

8.3. Договор вступает в силу с момента его подписания.

8.4. Договор от имени собственников помещений может быть подписан председателем совета многоквартирного дома в порядке подпункта 3 пункта 8 статьи 161.1 ЖК РФ на основании наделения его полномочиями по решению общего собрания собственников помещений. Собственники помещений вправе получить от Управляющей компании копию договора управления.

8.5. Отправка уведомлений предложений Управляющей компанией по выбору собственника осуществляется электронным письмом по электронной почте на адрес, указанный собственником в реквизитах договора, ответов на заявления по тому же каналу связи при этом, получение Управляющей компанией технического отчета почтового сервера о доставке сообщения признается надлежащей доставкой уведомления, ответа на заявление, предложения.

Получение собственником уведомлений, ответов на заявления и предложений Управляющей компании под роспись признается надлежащим уведомлением.

8.6. Уведомления, адресованные Управляющей компанией всем собственникам помещений многоквартирного дома, размещаются на официальном сайте в сети Интернет по адресу: <http://uk-pip.ru/>, на информационных стенах Управляющей компании, социальных сетях Вконтакте: <https://vk.com/UKPIPbro> Телеграмм: <https://t.me/UKPiP>; Размещение информации в указанных местах является надлежащим уведомлением.

8.7. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором. К настоящему Договору прилагаются:

1.Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

2. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем.

3.Термины и определения.

4. Цены и тарифы на жилищно-коммунальные услуги

5. Информация Будущему собственнику (собственнику) по организации проведения ремонтно-строительных работ

6. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации,

7. Порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

## РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания «Порядок и Прогресс»

140170, г. Бронницы, Соловьиная роща д. 3, пом пом. VI

ИНН/КПП 5002124392/500201001

ИИН/КПП 5002124392/500201001

ОГРН 1135040004164

ОКВЭД 68.32 ОКАТО 46405000000

р/с 40702810440020004795 БИК 044525225

К/с 3010181040000000225 Банк: ПАО Сбербанк г. Москва

эл. почта: [uk-pip@mail.ru](mailto:uk-pip@mail.ru)

Генеральный директор

ООО "УК "Порядок и Прогресс"

### Собственник:

Ф.И.О.

паспортные данные:

адрес:

И.Э. Рейтер

М.П.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № \_\_\_\_/1-2

**Приложение № 1**

**ПРЕЧЕНЬ**  
**Общего имущества в Многоквартирном доме**

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Крыльца.
3. Тамбуры.
4. Подъезды.
5. Лестницы.
6. Коридоры.
7. Технические этажи.
8. Чердаки, техническое подполье, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
9. Крыши.
10. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
11. Служебные помещения.
12. Кладовые.
13. Подсобные помещения.
14. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
15. Прилегающий земельный участок, в границах тротуара включая: элементы озеленения и благоустройства, пешеходных дорожек, а также детские игровые площадки.
16. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
17. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Собственник:

Генеральный директор  
ООО "УК "Порядок и Прогресс»

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

\_\_\_\_\_ Рейтер И.Э.

**Приложение № 2****Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,  
Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем.****1. Управление****2. Перечень работ услуг, связанных с содержанием Общего имущества в нем.****2.1. Содержание Общего имущества.**

2.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

2.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.

2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.

2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

2.1.5. Уборка и мытье вестибюлей, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования.

2.1.6. Мытье лестниц и лестничных площадок.

2.1.7. Уборка урн перед входом в подъезды.

2.1.8. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

**2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, водозапорная арматура, сантехнические приборы, дымоходы), контроль исправности и сроков поверки коллективных (общедомовых приборов) учета.**

2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

2.2.2. На оборудовании относящемуся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников.

2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов.

2.2.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

**2.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).**

2.3.1. Содержание в исправном состоянии мусоросборных площадок.

**2.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.**

2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- подметание территории, уборка мусора, листьев, песка;
- уход за газонами и зелеными насаждениями, полив территории;
- восстановление дорожек и площадок без асфальтового покрытия;

2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период:

- уборка территории от снега, сгребание свежевыпавшего снега к местам складирования;
- обработка тротуаров антигололедными реагентами;

**3. Перечень работ услуг, связанных с текущим ремонтом Общего имущества в нем.****3.1. Фундаменты.**

3.1.1. Частичное восстановление поврежденных участков отмостки.

**3.2. Стены и фасады.**

3.2.1. Устранение выбоин и трещин на поверхности фасада.

3.2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.

**3.3. Крыши.**

3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

3.3.3. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

3.3.4. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

**3.4. Оконные и дверные заполнения.**

3.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

3.4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

### **3.5. Лестницы, (козырьки) над входами в подъезды.**

- 3.5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 3.5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 3.5.3. Ремонт отдельных элементов козырьков над входами в подъезды.

### **3.6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.**

- 3.6.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, ревизий.
- 3.6.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
- 3.6.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухозаборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляй, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры.
- 3.6.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.
- 3.6.5. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

### **3.7. Система электроснабжения.**

- 3.7.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
- 3.7.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 3.7.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании

Собственник:

Генеральный директор  
ООО "УК "Порядок и Прогресс»

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

Рейтер И.Э.

**Приложение № 3****ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Помещение** – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

**Общее имущество** - Общее имущество в Многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г.Бронницы, Микрорайон «Марьинский» принадлежащее Собственникам помещений, на праве общей долевой собственности 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, коридоры, технические этажи, чердаки, техническое подполье, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (техническое подполье), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень общего имущества в Многоквартирном доме приведен в **Приложении № 1** к настоящему договору.

**Многоквартирный дом** – единый комплекс помещений, в котором отдельные части предназначены для жилых или иных целей (Помещения) находятся в собственности лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

**Собственник** – собственник Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в Общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также лица на стороне собственника, а именно Наниматели/арендаторы, которым по соответствующим Договорам Найма/аренды на указанный в договорах срок передано часть прав и обязанностей по пользованию Помещением и общим имуществом, относящимся к помещению.

**Коммунальные услуги** – предоставляемые Собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению.

**Содержание** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидкых бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника, и с установленными нормативными правовыми актами органов исполнительной власти г.Бронницы, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в **Приложении №2** к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к **Приложению №2** к настоящему Договору.

**Текущий ремонт** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, иных объектов, относящихся в соответствии с **Приложением № 1** к настоящему договору к Общему имуществу. Перечень работ по текущему ремонту определен в **Приложении № 2** к настоящему соглашению.

**Капитальный ремонт** - ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту устанавливаются решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компании предложений.

**Плата за жилое помещение** – платеж, взимаемый с Собственника за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренные статьей 4. и **Приложением №4,5** к настоящему Договору. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по Капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника (при его установлении), Плата за жилое помещение для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

**Доля участия Собственника** – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственников за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества в нем, дополнительные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, другие работы и услуги, а также в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № \_\_\_\_/1-2

принадлежащего Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно - технической документации на Многоквартирный дом.

**Управление Многоквартирным домом** – совершение действий, направленных на обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания, обеспечения Содержания и ремонта и организацию обеспечения Собственников коммунальными и прочими услугами от имени и за счет Собственников.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие Коммунальные ресурсы (услуги), Собственникам и лицам пользующимся помещениями Собственника.

**Обслуживающие организации** – организации оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту (жилищные услуги).

**Разрешение** – документ подтверждающий ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору управления

Собственник:

Генеральный директор  
ООО "УК "Порядок и Прогресс»

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

Рейтер И.Э.

Приложение № 4**Цены и тарифы на жилищно-коммунальные услуги в 2023 году**

<b>№ п\п</b>	<b>Услуга</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Стоимость услуги с 01.01.2023 г</b>
1.	Отопление* по счётчику	За 1ГКал	2797,55
2.	Холодное водоснабжение *	По приборам учета (руб/куб.м)	26-81
3.	Водоотведение (канализация) *	По приборам учета (руб/куб.м)	31-02
4.	Горячее водоснабжение* (с 1.12.2013г горячая вода, считается по двух компонентному тарифу)	По приборам учета (руб/куб.м)	В зависимости от потребления...
5.	Электроснабжение *	кВт ч	6-73
6.	Содержание и текущий ремонт	Руб./ с м <sup>2</sup> в месяц	31-00
7.	Домофон	Руб./кв.	45-00
8.	Телеантенна	Руб./кВ.	50-00

Собственник:

Генеральный директор  
ООО "УК "Порядок и Прогресс»

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

Рейтер И.Э.

**Приложение № 5****Информация**

Будущему собственнику (собственнику) по организации проведения ремонтно-строительных работ в доме по доведению помещения (квартиры) до состояния пригодного для использования по целевому назначению.

**Общестроительные работы.****Запрещается:**

1. Перепланировка квартиры без соответствующих согласований;
2. Ослабление несущей конструкции здания (снос стен и их частей, штрабление с нарушением армирования стен и т.п.);
3. Нарушение гидроизоляционного слоя предусмотренного в квартире;
4. Установка дверей, перегородок, стен в общедомовых помещениях;
5. Установка индивидуальных антенн, кондиционеров и т.п. на фасаде здания;

**Центральное отопление****Запрещается:**

1. Установка приборов отопления не предусмотренных проектом;
2. Увеличивать поверхность, количество и мощность отопительных приборов, центрального отопления;
3. Устанавливать запорно-регулировочную арматуру в циркуляционном трубопроводе;
4. Монтаж «теплого пола» по средствам центрального отопления.

**Горячее и холодное водоснабжение**

1. Не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру
2. Оберегать открытый трубопровод от ударов, механических нагрузок, воздействия высоких температур.
3. Неплотности вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия, должны быть заделаны асбестовым шнуром или волокном. Удаление гильз категорически запрещено.

**Запрещается:**

1. Присоединение водоразборных приборов, запорно-регулировочных арматур к циркуляционным стоякам и циркуляционным трубопроводам;
2. Установка полотенцесушителей не предусмотренных проектом;
3. Увеличивать поверхность, количество и мощность полотенцесушителей;
4. Перенос стояков горячего водоснабжения;
5. Монтаж «теплого пола» посредством горячего водоснабжения;
6. Окраска полипропиленовых труб (кроме красок на водной основе);
7. «Глухое» закрытие запорной арматуры горячего и холодного водоснабжения (смотровой люк должен иметь размер не менее 30\*40 см, согласно СНиП 2.04.01-85\*).

**Канализация**

1. Против ревизий на стояках канализации при скрытой прокладке следует предусматривать люки размером не менее 30x40 см. согласно СНиП 2.04.01-85\*.
2. При отчистке наружной поверхности ПВХ труб, пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки.

**Запрещается:**

1. Спуск в канализацию строительного мусора, тряпок, технологических растворов, а также осадка технологических резервуаров (цементно-песчаный раствор, штукатурка и т.п.);
2. Присоединять санитарные приборы, расположенные в разных квартирах на одном этаже, к одному отводному трубопроводу;

3. Пользоваться стальной проволокой при засоре канализационных труб ПВХ, трубы следует прочищать жестким резиновым шлангом;
4. Прокладка канализационных труб в полу, в штрабе стен;
5. Применять прямые крестовины при расположении их в горизонтальной плоскости;

### Электроэнергия

**Запрещается:**

1. Самовольная прокладка проводов в общедомовых помещениях (интернет, телевидение и т.п.);
2. Устанавливать дополнительные запорные механизмы на этажные щиты;
3. Изменение схемы электроснабжения квартиры;
4. Установка приборов, суммарная мощность которых превышает 6 кВт;
5. Прокладка проводов в шахтах и коробах вентиляции.

### Бытовой газ

**Запрещается:**

1. Пользоваться неисправным газовым прибором;
2. Менять форму, длину подающего трубопровода (гнуть, укорачивать, удлинять и т.п.);
3. Самовольно производить монтаж и переустановку приборов бытового газа;
4. Устранять неисправности.

Собственник:

Генеральный директор  
ООО "УК "Порядок и Прогресс"

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

Рейтер И.Э.

**Приложение № 6****Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации**

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по договору, определяются:

1. По обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – указаны в договорах снабжения ХВС и ГВС, тепловой энергии, электроснабжения и водоотведения

2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

2.1. По внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутридомовой разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка, граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении. В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние. - при замене Собственником участка проектных труб на стояке ХВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку. - при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

2.2. По внутридомовым инженерным системам горячего водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутридомовой разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении. В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние. - при замене Собственником участка проектных труб на стояке ГВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку. - при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

2.3. По внутридомовой инженерной системе водоотведения - до первых стыковых соединений, на ответвлении от канализационного стояка.

2.4. По внутридомовой системе отопления - граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом Собственника устанавливается по первому отключающему устройству на ответвлении от стояка. - при замене Собственником участка проектных труб на стояке отопления или ответвлении от него в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку. - при устройстве стояков, подводящих и отводящих труб от стояка в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб - по внутридомовой системе отопления при горизонтальной разводке – первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома.

2.5. По внутридомовой системе электроснабжения - место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к автоматическому выключателю, УЗО.

3.6. По системе вентиляции – входное отверстие вентиляционного канала. В случае выполнения собственниками переустройства (установка пластиковых окон и т.д.), в следствии чего нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздуховодов – ответственность за нерабочее состояние системы вентиляции ложится на собственников помещений.

Собственник:

Генеральный директор  
ООО "УК "Порядок и Прогресс"

Рейтер И.Э.

**Приложение № 7****Порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.**

1. Под изменением перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в перечень работ, услуг на каждый год действия Договора.

2. Изменение перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав минимального перечня работ, услуг, не допускается.

3. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях и в порядке:

а) перечень работ, услуг может быть расширен дополнительными работами, услугами, не предусмотренными минимальным перечнем работ, услуг, (далее – дополнительные работы, услуги);

б) из перечня работ, услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) периодичность выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в минимальный перечень работ, услуг, может быть принята более частой по сравнению с периодичностью, установленной минимальным перечнем;

Все виды указанных в настоящем пункте изменений, вносимых в перечень работ, услуг, осуществляются путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений, или путем согласования с уполномоченным лицом, если такие полномочия переданы уполномоченному лицу решением общего собрания собственников.

4. Изменение перечня работ, услуг по предложению Управляющей компании путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей компанией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Договоре срок с надлежащим качеством);

б) при установлении Управляющей компанией возможности изменения сроков (графиков) выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг или исключения отдельных видов дополнительных работ, услуг или периодичности их выполнения в целях полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей компании стоимости выполненных ею непредвиденных работ в случаях, предусмотренных Договором;

в) при включении в перечень работ, услуг, минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при продлении срока действия Договора в соответствии с ч.6 ст.162 ЖК РФ такое решение не было принято на общем собрании собственников.

5. Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

О необходимости выполнения непредвиденных, в т.ч. неотложных работ по их видам и объемам Управляющая компания уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая компания может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в перечень работ, услуг.

Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения перечня работ, услуг.

6. Если в период исполнения Договора Управляющая компания выявила необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, стоимость которых превышает сумму резерва на выполнение непредвиденных работ, сформированного по состоянию на конец месяца, в котором Управляющая компания выполнила такие работы, собственники помещений обязаны принять решение о включении таких работ в перечень работ, услуг с определением источника их финансирования, если иное изменение перечня работ, услуг не будет согласовано с уполномоченным лицом, в соответствии с пп. «б» п.4 настоящего Приложения.

7. Изменение перечня работ, услуг решением общего собрания собственников помещений в случае, указанном в п.2 настоящего Приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

8. Изменение Перечня работ, услуг по согласованию с уполномоченным лицом в случаях, указанных в пункте 4 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей компанией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в Договор. Информация о таком изменении перечня работ, услуг доводится Управляющей компанией до сведения потребителей в порядке, установленном действующим законодательством.

Собственник:

Генеральный директор  
ООО "УК "Порядок и Прогресс"

Рейтер И.Э.