

**Договор  
управления многоквартирным домом**

гор. Балабаново

«        »

2019г.

ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС», ОГРН 1154025001294 ИНН 4025443107, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация» или «УК», в лице генерального директора Крапениниковой Елены Владимировны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 155 выданной Государственной жилищной инспекцией Калужской области 18 августа 2015 года, с одной стороны, и

имеющий в собственности квартиру № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, в МКД по адресу: Калужская область, г. Балабаново, ул. Южная, дом \_\_\_\_\_, а также долю в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащих ему помещений, именуемый в дальнейшем «Собственник»,

на основании выписки из ЕГРП от \_\_\_\_\_,  
номер записи: \_\_\_\_\_,

именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**Многоквартирный дом** – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Калужская область, город Балабаново, улица Южная дом 2

**Управляющая организация** – юридическое лицо, уполномоченное на выполнение функций по управлению многоквартирным жилым домом.

**Собственник** – лицо, которое имеет или будет иметь на праве собственности жилое (ые) или нежилое (ые) помещение (ия) в доме. Правила Договора, относящиеся к Собственнику, имеют непосредственное отношение также к арендаторам/нанимателям Собственника и иным лицам, владеющим, пользующимся или распоряжающимся помещением (ями) Собственника на законном основании.

**Ресурсоснабжающей организации** – юридические лица, независимо от их организационно-правовой формы, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) на основании договоров с Управляющей организацией, действующей от имени и за счет Собственников.

**Соисполнители** – юридические или иные лица, привлекаемые Управляющей организацией на договорной основе для осуществления функций управления Многоквартирным домом.

**В отношениях с соисполнителями и ресурсоснабжающими организациями управляющая организация действует на основании настоящего Договора от своего имени в пользу Собственников без права предоставления доверенности, в том числе заключает договоры на поставку коммунальных услуг Собственникам помещений в этом доме.**

1.2 К общему имуществу в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, относятся 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, шкафы, в которых имеются инженерные коммуникации, (включая котельные, бойлерные и др. инженерное оборудование) обслуживающее более одного помещения в доме, 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 нее предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме).

1.3 **Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

1.4 **Доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме** (для Собственника помещений в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей в данном доме.

1.5 **Управление Многоквартирным домом** – деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом.

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

- Уборку общего имущества дома, в том числе цокольного этажа, подъездов, лестничных площадок, кровель;
- Содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка)
- Техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, в том числе КНС, относящихся к общему имуществу жилого дома;
- Содержание конструктивных элементов жилого дома;
- Обслуживание технических помещений жилого дома.

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

**Включает :**

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

- 1.8 **Коммунальные услуги** –холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (тепоснабжение), электроснабжение.
- 1.9 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются: Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.
- 1.10 Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.11 При переходе права собственности на жилое помещение в Многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и дополнительных услуг по настоящему Договору.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2 По настоящему Договору Собственник передает, а управляющая организация принимает функции по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **Калужская область, г. Балабаново, улица ЮЖНАЯ, дом 2**, а также по осуществлению иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3 Собственники обязуются оплачивать услуги и работы Управляющей организации в полном объеме и в порядке, установленном настоящим Договором

2.4 Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1 Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3.Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренных решением общего собрания собственников (владельцев) помещений в Многоквартирном доме.

3.1.4 Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 12 (двенадцатого) числа следующего за оплачиваемым расчетным месяцем

3.1.5 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений на устранение

неисправностей общего имущества многоквартирного дома, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6 Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

3.1.7 Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров (инвентаризаций). По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8 Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений многоквартирного дома и нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.9 Информировать Собственника помещений многоквартирного дома и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.10 В случае предоставления Собственнику помещений многоквартирного дома и нанимателям коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.11 От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам помещений Многоквартирного дома в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.12 Обеспечить Собственника помещений многоквартирного дома и нанимателей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации, информационных стендах в помещении Управляющей организации.

3.1.13. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.14 Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.15. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.16 Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, размещается на досках объявлений в подъездах и на сайте Управляющей организации, а также размещает указанный отчет в системе.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.18. Представлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта его общего имущества, в течение 10 рабочих дней.

3.1.19. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.20 Ежемесячно снимать показания с коллективного (общедомового) прибора учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги.

3.1.21 Принимать в установленном порядке от потребителей показания индивидуальных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать третьих лиц для выполнения работ по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих граждан в соответствии с действующим законодательством.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму неплательщиков, ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. В случае возникновения непредвиденных, чрезвычайных ситуаций, необходимости предотвращения аварий или устранения их последствий, без дополнительного согласования с Собственником, принимать необходимые меры и осуществлять соответствующие действия с последующей оплатой произведенных работ (оказанных услуг) за счет средств Собственника.

3.2.5 Осуществлять не чаще 1-го раза в 3-и месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта, проверку состояния таких приборов учёта. Требовать от собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений.

3.2.6 Приостанавливать или ограничивать в порядке, предусмотренным законодательством подачу коммунальных ресурсов.

### **3.3. Обязанности Собственника:**

3.3.1 Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем ежемесячного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в доме

3.3.2 Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.3 При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при его отсутствии более 24 часов за сутки до наступления такого события.

3.3.4 Использовать Жилое (нежилое) помещение по его прямому назначению в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих

санитарных и эксплуатируемых норм, правил пожарной безопасности, не нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц. Собственник обязан обеспечить соответствие содержания помещения с эпидемиологическим требованиям к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, в том числе:

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

- относительная влажность воздуха внутри помещения 60-65%

В целях поддержания вышеуказанных нормативных показателей температуры и влажности воздуха в помещении, Собственник обязан обеспечить своевременное включение радиаторов отопления в квартире (офисе), независимо от того, проживает Собственник постоянно или нет.

3.3.5 Использовать Жилое (нежилое) помещение, исключительно по его назначению, в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, в том числе соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

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

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 часов до 9.00 часов (при производстве ремонтных работ с 20.00 часов до 9.00 часов);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.6 При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения запрещается складировать строительный мусор на лестничных площадках многоквартирного дома, контейнерных площадках (Приложение № 4 к настоящему Договору- Правила проживания в микр-не «Балабаново Сити»)

3.3.7 Собственник помещения с введенными в эксплуатацию индивидуальными приборами учета, обязан вести учет потребления коммунальных услуг и до 25 (двадцать пятого) числа каждого месяца подавать показания приборов учета за текущий Расчетный период в УК путем оставления показаний в специализированном почтовом ящике в холле подъезда жилого дома, либо по телефону: 8 48438 216 34, 8 958 863 91 72, или на эл. почту [uk.balabanovositi@yandex.ru](mailto:uk.balabanovositi@yandex.ru)

В случае отсутствия у УК сведений о показаниях приборов учета, установленных в помещении Собственника, УК осуществляет начисление платы за коммунальные услуги по нормативам.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему(им) помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в

жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.9 Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.10 Собственник помещения при заключении договора найма, аренды обязан ознакомить с условиями настоящего договора нанимателя (арендатора).

3.3.11 Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность показаний.

3.3.12 Оплатить не предусмотренные настоящим Договором дополнительные услуги, оказанные Управляющей организацией по заявке, в течение трех рабочих дней с момента выставления счета управляющей организацией.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.23 настоящего Договора.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

### **4. ПЛАТА ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Плата за жилое помещений и коммунальные услуги для собственника помещения в жилом доме включает себя:

- плату за содержание жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а так же за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и рассчитывается согласно тарифу, указанному в Приложении № 1 к настоящему договору за 1 м2 общей площади Жилого/нежилого помещения в месяц;

- плату за коммунальные услуги, которая рассчитывается исходя из показаний индивидуальных, общедомовых приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется на общем собрании собственников помещений в МКД с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год, а при отсутствии такого решения – тарифами, утвержденными Муниципальным образованием «Город Балабаново» в зависимости от степени благоустройства и вне зависимости от категории граждан.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме рассчитывается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.3. Плата указанная в п.4.1. **начинает начисляться с момента возникновения права собственности Собственника на такое помещение и вносится ежемесячно, на основании расчетного документа, составляемого УК.**

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

4.5 Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа следующего за расчетным месяца, на расчетный счет УК, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.4 настоящего Договора. В случае нарушения срока оплаты, установленного настоящим пунктом, с Собственника взимаются пени в размере, установленном действующим законодательством.

4.6 В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых (нежилых) помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.7 Платёжные документы доставляются по адресу места нахождения жилого (нежилого) помещения Собственника, указанного в преамбуле настоящего Договора в почтовый ящик.

4.8 Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение, отопление и за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

4.9 Отсутствие платежного документа не является основанием для невнесения платы по Договору

4.10 Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные услуги УК оплачивается пропорционально указанным в расчетно-платежном документе между видами коммунальных услуг, за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного жилого дома и другими услугами. Оплата одной (нескольких) указанной в расчетно-платежном документе работ (услуг) при неоплате остальных работ (услуг) невозможна.

4.11 Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, на основании Актов подтверждающих факт ненадлежащего предоставления коммунальных услуг (пп. 6.2. – 6.5. Договора).

4.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы



за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Управляющая организация вправе требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации (в том числе, работников аварийных служб).

5.7. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника либо с согласия Управляющей организации Собственник

5.8. УК не несет ответственность за качество, объем и непрерывность поставляемых Собственнику коммунальных услуг (химический состав воды и т.п.) ресурсоснабжающими организациями.

## **6. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями, уполномоченными органами исполнительной власти, путем:

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 пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

6.2. Акты составляются в случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленные сроки по заявлению Собственника,

неправомерных действий Собственника, в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника), при необходимости других лиц. При невозможности уведомить исполнителя услуги о факте нарушения в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы, потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя, который подписывается не менее чем 2мя потребителями и председателем совета многоквартирного дома. Порядок составления актов предусмотрен действующим законодательством.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), или незаинтересованных лиц.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника). При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей,

родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку, а второй- Управляющей организации.

6.6. Услуги (работы) по настоящему Договору считаются выполненными с надлежащим качеством, если по истечении 15 календарных дней истекшего месяца от Собственника не поступило письменной претензии по качеству и объему предоставленных услуг (работ).

## 7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.6. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абзаце 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров и направления претензии. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ Собственник дает свое согласие Управляющей организации на обработку и передачу третьей стороне следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, телефон стационарный, телефон мобильный, адрес электронной почты, а также иные персональных данных, согласие на использование которых требуется по законодательству РФ, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе, но не исключая, использование персональных данных для информирования и опроса с использованием мобильного номера телефона и адреса электронной почты, осуществления функций регистрационного учета граждан, расчетов и начислений за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ на совершение действий, предусмотренных Федеральным законом «О персональных данных».

## 9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на три года и вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

10.2. Срок действия указанного договора может быть продлен на 3 месяца при условии, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калужская область, **город Балабаново, ул. Южная дом 2 кв.**

2. Стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калужская область, город Балабаново, **ул. Южная дом 2 кв.**

3. Перечень работ и услуг, предоставляемых УК по заявкам Собственников помещений на коммерческой основе.

4. Правила проживания в микрорайоне «Балабаново Сити»

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»**

ИНН 4025443107, КПП 402501001  
249000, Калужская обл.,  
г. Обнинск, ул. Гагарина, д. 45, оф. 329  
Р/сч 407028104222400001182  
к/сч 30101810100000000612  
в Отделение № 8608 ПАО  
«Сбербанк России» г. Калуга  
БИК 042908612

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Крашениникова Е.В

Собственник :

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

Телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**АКТ**  
**о состоянии общего имущества собственников помещений**  
**в многоквартирном доме**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес здания Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Южная дом 2А
2. Кадастровый номер здания (при его наличии) нет
3. Серия, тип постройки жилой дом
4. Год постройки 2015
5. Степень износа по данным государственного технического учета - 0 % на 21.07.2015 г.
6. Степень фактического износа : нет
7. Год последнего капитального ремонта : нет
8. Реквизиты правового акта о признании здания аварийным и подлежащим сносу : нет
9. Количество этажей : 9
10. Наличие подвала : да
11. Наличие цокольного этажа: да
12. Наличие мансарды : нет
13. Наличие мезонина : нет
14. Количество квартир : 128
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (офисы): 21
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в здании-общежитии непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем 32 555 куб. м
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 8 390,0 кв.м
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 5 836,4 кв. м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 1 190,2 кв. м
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 1 363,4,0 кв. м
20. Количество лестниц: 2
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 767,5 кв.м
22. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы, коридоры и лестничные клетки) 1 231,6 кв. м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) нет

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Свайный	удовлетв.
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные	удовлетв.
3. Перегородки	Монолитные, ячеистобетонные блоки	удовлетв.
4. Перекрытия		
междуэтажные	монолитные	удовлетв.
подвальные	монолитные	удовлетв.
5. Крыша	Плоская из рулонных материалов	удовлетв.
6. Полы	Монолитные	удовлетв.
7. Проемы		удовлетв.
окна		

	двойные камерные стеклопакеты, ПВХ	
двери (другое)	металлические, деревянные	удовлетв.
8. Отделка		
Внутренняя		
Наружная (другое)	расшивка швов	удовлетв.
9. Механическое, электрическое, санитарно- техническое и иное оборудование:		
телефонные сети и оборудование	да	удовлетв.
электроплиты	да	удовлетв.
сигнализация	пожарная	удовлетв.
мусоропровод	да	удовлетв.
лифт	грузопассажирский	удовлетв.
вентиляция	приточно-вытяжная	удовлетв.
Система дымоудаления		удовлетв.
10. Крыльца	отмостка крыльца, спуски в подвал	удовлетв.
11. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: холодное водоснабжение горячее водоснабжение электроснабжение Водоотведение Отопление (от внешних котельных)	Централизованное Централизованное Централизованное Централизованное Централизованное	удовлетв. удовлетв. удовлетв. удовлетв. удовлетв.

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»**

ИНН 4025443107, КПП 402501001  
249000, Калужская обл.,  
г. Обнинск, ул. Гагарина, д. 45, оф. 329  
Р/сч 407028104222400001182  
к/сч 30101810100000000612  
в Отделение № 8608 ПАО  
«Сбербанк России» г. Калуга  
БИК 042908612

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Крашениникова Е.В

Собственник :

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

Телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Расчет тарифа на содержание общего имущества дома Ул. Южная дом 2

№ пп	Наименование работ и затрат	Стоимость на 1 м2 руб.
1	2	3
1	Содержание мест общего пользования. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	2,07
2	Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	4,62
3	Содержание и техническое обслуживание мест общего пользования, подготовка дома к сезонной эксплуатации, обслуживание инженерных систем, техническое обслуживание общедомовых приборов учета (тепла, ХВС, ГВС электрической энергии)	11,15
4	Расходы на услуги по управлению МКД	3,50
5	Текущий ремонт	1,50
6	Лифт	2,10
7	<b>Итого содержание и текущий ремонт</b>	<b>24,94</b>

Генеральный директор  
ООО "ЖИЛСТРОЙСЕРВИС"

Крашениникова Е.В.

Собственник







	Примечание)		
36	Установка с подключением водонагревателя электрического накопительного	шт.	4000
37	Установка с подключением водонагревателя электрического проточного к водопроводу	шт.	1500
38	Установка радиатора (на готовую подводку)	шт.	1500
39	Монтаж – демонтаж ранее установленного радиатора	шт.	2500
40	Установка термоголовки радиатора на кран	шт.	350
41	Установка стиральной машины к системе водоснабжения и канализации	шт.	2000
42	Отключение/включение отопления квартиры в узле учета	стояк	350
43	Отключение стояка ГВС	стояк	500
44	Отключение стояка ХВС	стояк	500
45	Установка заглушки на трубопроводе	шт.	100
46	Монтаж клапана обратного (водопровод, отопление)	шт.	500
47	Монтаж клапана обратного (канализации) d 50 мм.	шт.	1300
48	Монтаж клапана обратного (канализации) d 110 мм.	шт.	1700
49	Монтаж коллектора, разводящего d до 25" до 2 выходов	шт.	500
50	Монтаж коллектора, разводящего d до 25" от 2 до 5 выходов	шт.	800
51	Установка тройника d 15-32 мм.	шт.	350
52	Установка крана шарового d 15-32 мм.	шт.	350
53	Установка крана шарового на стояк d 15-25 мм.	шт.	400
54	Установка крана шарового на стояк d 26-32 мм.	шт.	450
55	Монтаж манжеты резинового (гофра/кольцо уплотнительное)	шт.	300
56	Установка / смена редуктора давления	шт.	800/300
57	Регулировка регулятора давления ГВС, ХВС	шт.	150
58	Установка фильтра грубой очистки	шт.	350
60	Установка фильтра тонкой очистки	шт.	800
61	Профилактика и промывка фильтров грубой очистки	шт.	150
62	Чистка фильтров стиральных и посудомоечных машин	шт.	450
63	Установка счетчика воды без подгонки * (см. Примечание)	шт.	1200
64	Смена счетчика воды	шт.	500
65	Опломбировка приборов учета **** (см. Примечание)	–	беспл./ 200
66	Нарезка резьбы на металлический трубе (диаметр до 25 мм)	шт.	350
67	Нарезка резьбы на металлический трубе (диаметр 32 мм)	шт.	450
68	Монтаж соединительного элемента (пайка) d 40-63 мм.	шт.	450
69	Монтаж соединительного элемента (пайка) d до 40 мм.	шт.	350
70	Монтаж соединительного элемента (прессфитинга) d 40-63	шт.	350
71	Монтаж соединительного элемента (прессфитинга) d до 40 мм.	шт.	250
72	Монтаж труб водоснабжения/отопления (ПП, СПЭ, Мпл) - d 16-25 мм.	м.п.	200
73	Монтаж труб водоснабжения/отопления (ПП, СПЭ, Мпл) - d 26-40 мм.	м.п.	250
74	Монтаж труб водоснабжения/отопления (ПП, СПЭ, Мпл) - d 50-63 мм.	м.п.	400
75	Монтаж труб водоснабжения/отопления (сталь) - d 15-32 мм.	м.п.	250
76	Монтаж труб водоснабжения/отопления (сталь) - d 40-50 мм.	м.п.	300
77	Монтаж соединительного ПВХ элемента канализации d до 110 мм	шт.	100
78	Монтаж ПВХ труб канализации d до 110 мм.	м.п.	150
79	Штробление для труб ПП пеноблок/кирпич/бетон	м.п.	500/700/1000
80	Прочистка сифонов ванны	шт.	600
81	Устранение засоров в лежаках канализации до общедомового стояка	шт.	400
82	Устранение засоров в сантехнических приборах моек, раковин, умывальников с промывкой сифонов	шт.	400
83	Устранение засоров в сантехнических приборах унитазов и	шт.	1000

	промывка		
84	Герметизация ванны силиконом	шт.	600
85	Замена гусака смесителя	шт.	200
86	Замена шланга душевой лейки	шт.	150
87	Замена душевой лейки	шт.	150
88	Замена сгона	шт.	400
89	Замена кран букса на водозапорной арматуре	шт.	250
90	Замена эксцентриков смесителя в ванной	шт.	400
91	Изоляция трубопровода утеплителем	м.п.	60
92	Демонтаж писсуара/биде/унитаза/раковины/мойки (без выноса)	шт.	500
93	Демонтаж ванны (без выноса)	шт.	900
94	Демонтаж поддона душевого (без выноса)	шт.	700
95	Демонтаж полотенцесушителя	шт.	500
96	Демонтаж радиатора/водонагревателя (без выноса)	шт.	500
97	Демонтаж машины стиральной (без выноса)	шт.	400
98	Демонтаж смесителя	шт.	300
99	Демонтаж штанги душевой	шт.	250
100	Демонтаж коллектора распределительного	шт.	300
101	Демонтаж крана шарового	шт.	150
102	Демонтаж крана шарового на стояке	шт.	200
103	Демонтаж коробов вентиляционных	м.п.	250
104	Демонтаж обвязки пластиковой/латунной	шт.	350
105	Вызов специалиста сантехника	1 визит	150
<b>ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ</b>			
106	Диагностика электропроводки квартиры (поиск скрытой электропроводки, определение места КЗ, определение причины КЗ, поиск утечки тока, поиск обрыва провода)	–	800
107	Прокладка кабеля открытым способом, в готовой штробе, в коробе	м.п.	90
108	Прокладка кабеля в готовой штробе, в коробе	м.п.	60
109	Прокладка кабеля в гофре	м.п.	90
110	Протяжка в гофре	м.п.	30
111	Прокладка пластикового короба менее 25 мм	м.п.	120
112	Прокладка пластикового свыше 25 мм	м.п.	150
113	Штробление стен под проводку (пеноблок/кирпич/бетон)	м.п.	200/250/400
114	Ремонт электроточки	шт.	350
115	Монтаж подрозетника (установочной коробки) с изготовлением ниши	шт.	500
116	Монтаж распаечной коробки с изготовлением ниши	шт.	500
117	Установка, замена, ремонт звонка дверного	шт.	350
118	Установка розетки, выключателя	шт.	300
119	Установка светильника настенного (бра)	шт.	750
120	Установка потолочного светильника без сборки (люстра)	шт.	750
121	Установка потолочного светильника со сборкой (люстра)	шт.	1500
122	Монтаж крючка под люстру	шт.	300
123	Установка светильника в подвесном потолке на готовые установочные места	шт.	600
124	Установка автомата 2х / 4х-полюсного	шт.	200/250
125	Установка УЗО 2х / 4х-полюсного	шт.	300/450
126	Установка электросчетчика	шт.	500
127	Установка и подключение электроплиты к сети	шт.	1500
128	Замена провода: электроплиты, посудомоечной машины	шт.	500
129	Испытание сопротивления изоляции	участок	550
130	Замены лампы в светильнике	шт.	50
131	Монтаж бокса под электро-автоматы внутренней установки	шт.	3000

132	Монтаж бокса под электро-автоматы наружной установки	шт.	1000
133	Демонтажные работы 50% от стоимости установки	–	–
<b>ПРИМЕЧАНИЕ</b>			
* Установка счетчика включает: установку фильтра грубой очистки и счетчика воды без отключения стояка водоснабжения.			
** Стоимость работ по установке счетчика с фильтром грубой очистки с заменой входного крана рассчитывается исходя из пунктов 32,33,40 и 69			
*** Установка полотенцесушителя с подготовкой включает: сварочные работы, установка кранов и установка перемычки.			
**** При повторной опломбировке (сорванной пломбе) по вине жильца, стоимость услуги составляет - 300 рублей			
Сложность работ - недостаточно места, ограниченный доступ в сантехнические шахты, щитовые и щитки с переборкой узла, демонтажем облицовки и прочее - стоимость работ предполагает 20%-ую надбавку от стандартной стоимости услуг			
В стоимость работ не включена стоимость расходных материалов и не входящих в комплект поставки данного изделия предметов			
Работы с нестандартными материалами и не предусмотренные данным прейскурантом выполняются по договорным ценам			
На все выполненные работы ООО "ЖИЛСТРОЙСЕРВИС" составляет акт. Гарантия на выполненные работы составляет 6 месяцев			
<b>ПРЕЙСКУРАНТ НА ИНЫЕ РАБОТЫ</b>			
№	Наименование	Ед. изм.	Цена (руб.)
<b>ОФИСНЫЕ УСЛУГИ</b>			
1	Ксерокопия лист А4	шт.	10
2	Сканирование и отправка по эл.почте (лист А4)	шт.	15
3	Выкипировка из технического паспорта БТИ	шт.	150
4	Выдача справки о составе семьи	шт.	50
5	Выдача выписки из домовой книги и фин.лиц.счета, об отсутствии задолженности	шт.	20
6	Оформление прописки за 1-го человека	шт.	50

Собственник:

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ЖИЛСТРОЙСЕРВИС»**

ИНН 4025443107, КПП 402501001  
249000, Калужская обл.,  
г. Обнинск, ул. Гагарина, д. 45, оф. 329  
Р/сч 407028104222400001182  
к/сч 30101810100000000612  
в Отделение № 8608 ПАО  
«Сбербанк России» г. Калуга  
БИК 042908612

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ **Крашениникова Е.В**



оборудования, находящегося в используемых ими помещениях; своевременно проводить подготовку этого оборудования и используемых ими помещений к эксплуатации в зимний период;

### 3. Правила пользования жилым и нежилым помещением

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

3.2. В период с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно); с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни; с 13.00 до 15.00 часов ежедневно должна соблюдаться полная тишина. Для целей настоящих Правил под полной тишиной подразумевается обеспечение Собственником/Владельцем Жилых помещений уровня шума от любых источников в используемых ими Жилых помещениях на уровне, который не слышим Собственникам/Владельцам соседних Жилых помещений. Радио, телевизоры и другие «шумопроизводящие» устройства необходимо устанавливать всегда на комнатную громкость.

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

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

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

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

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

3.6. На время своего отсутствия Собственник помещения не освобождается от обязанности по отоплению Жилого помещения для поддержания нормальной температуры и влажности в нем, а именно: от 18 до 24 градусов по Цельсию и относительной влажности воздуха в Квартире 60-65%. в целях предотвращения промерзания Жилого помещения, повреждения сетей водоснабжения и канализования и предотвращения появления грибка на ограждающих конструкциях.

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

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

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

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

### 4. Пользование нежилым помещением

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.13. Владельцам жилых и нежилых помещений запрещается:

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

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

5.15. Для утилизации мусора используются контейнеры, установленные в жилой зоне. Для утилизации строительного, крупногабаритного мусора используется контейнер, установленный в специально отведенном месте. При проведении ремонта для вывоза строительного мусора Собственник заказывает необходимое количество контейнеров самостоятельно, предварительно согласовав место для размещения контейнеров с Управляющей компанией, или заказывает контейнеры через Управляющую компанию, с возмещением последней стоимости услуги по вывозу строительного мусора.

Запрещается сброс в контейнеры ртутьсодержащих и иных аналогичных изделий, включая люминесцентные лампы.

5.16. Запрещается устанавливать и использовать мангалы, барбекю, разжигать костры на всей территории ЖК «Балабаново Сити».

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

5.18. Подпирать входную подъездную дверь сторонним предметом.

5.19. Запрещается изменять направление камер систем видеонаблюдения.

5.20. Запрещается проникать в помещение ВРУ, электрический этажный щит, технические помещения и самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без согласования с УК и внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

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

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

5.23. При обнаружении неисправности инженерного оборудования или аварии, Собственник/Владелец немедленно должен сообщить эту информацию в Диспетчерскую Службу.

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

5.25. Запрещается без согласования с Управляющей компанией высаживать деревья, кусты, монтировать цветники, устраивать грядки, устанавливать ограждения придомовой территории и парковочных мест. Всё благоустройство и озеленение ЖК «Балабаново Сити» выполнено по проекту и является частью уникального архитектурного облика жилого комплекса.

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

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

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

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

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

## 6. Правила содержания домашних животных

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

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

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

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

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

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

В случае загрязнения домашними животными территории Жилого квартала и при условии, что последствия загрязнения незамедлительно не убраны лицами, выгуливавшими животных, с владельцев данных животных взимается штраф, в соответствии с настоящими Правилами.

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

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

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

## 7. Обеспечение безопасности



7.1. Каждому Владельцу помещений необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

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

7.2. При возникновении пожара, Владельцы помещений обязаны:

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

8. Ответственность за несоблюдение настоящих Правил

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

В случае, если Собственник/Владелец жилого помещения после предупреждения игнорирует требования Управляющей компании, Управляющая компания вправе обратиться в суд с соответствующим заявлением.

Нарушение требований, содержащихся в настоящих Правилах, влечет наложение штрафа на виновного пользователя помещений в случаях, порядке и размерах, установленных настоящими Правилами.

8.2. Собственники, арендаторы, наниматели и иные пользователи помещений, виновные в нарушении правил пожарной безопасности, несут административную, уголовную или иную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9. Штрафные санкции за нарушение Правил проживания в Жилом квартале

9.1. Решение о наложении штрафных санкций на лицо, допустившее нарушение Правил проживания и внутреннего распорядка в Жилом квартале принимается Управляющей компанией. Штрафные санкции направляются виновному лицу отдельным расчетным документом.

Лицо, в отношении которого подлежат применению штрафные санкции, в обязательном порядке приглашается для участия в заседании комиссии Управляющей компании, и оно вправе давать объяснения и приводить доказательства по существу нарушений.

№	Вид и характер нарушения	Вид и размер санкции
1	Порча общего имущества	Штраф в размере 1500рублей + стоимость восстановительного ремонта
2	Размещение в местах общего пользования мебели, велосипедов и любого другого имущества, или строительного мусора	Предупреждение. При повторном совершении - штраф в размере 1000 рублей.
3	Порча тротуарной плитки (в т.ч. краской, мелом и т.д.)	Штраф 1000руб., с возмещением ущерба.
4	Загромождение переходных балконов, лестничных клеток, тамбуров и холлов крупногабаритным и строительным мусором, картоном от бытовой и специальной техники, складирование крупногабаритного и строительного мусора, около мусоропровода или в тамбурах.	Предупреждение. При повторном совершении - штраф в размере стоимости вывоза мусорного контейнера

5	Курение в помещениях общего пользования, создание угрозы возникновения пожароопасной ситуации	Предупреждение. При повторном совершении-штраф в размере 1000 рублей
6	Распитие спиртных и/или слабоалкогольных напитков на территории ЖК, в т.ч в местах общего пользования	Предупреждение. При повторном совершении-штраф в размере 1000 рублей
7	Катание на роликах, на велосипедах и самокатах по холлам ЖК	Предупреждение. При повторном совершении-штраф в размере 2500 рублей
8	Нарушение режима тишины	Штраф в размере 1000 рублей
9	Нарушение правил проведения ремонтно-строительных работ	Штраф в размере 1000 рублей за каждое допущенное нарушение
10	Порча зеленых насаждений	Штраф в размере 1500 рублей и возмещение ущерба

Все штрафы, полученные за нарушения, будут использованы на благоустройство территории в пределах ЖК «Балабаново Сити»

#### 10. Заключительные положения

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

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

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

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

10.4. Настоящие Правила вводятся в действие с момента их утверждения, Управляющей компанией ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС» без ограничения срока действия.