

# СКРЫТО

именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания-4»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора ООО «ЖКУ» Тарасовой Ольги Павловны, действующего на основании Устава и договора об осуществлении полномочий единоличного исполнительного органа Общества, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация обязуется за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:

**Россия, Курская область, г. Железнодорожск, ул. Молодежная, дом 8.**

а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

## 2. Права и обязанности Управляющей организации

### 2.1. Управляющая организация по настоящему договору обязана:

2.1.1. Совершать в пределах фактического финансирования необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества жилого дома, перечисленного в Приложении №1 к настоящему Договору, в том числе обеспечить:

а) техническое обслуживание дома в соответствии с перечнем работ по плановому техническому обслуживанию, утвержденным Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору,

б) круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом авария в ночное время только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время;

в) диспетчеризацию лифтов, обслуживание лифтового оборудования (при наличии лифтового оборудования);

г) санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории дома;

д) освещение мест общего пользования и подачу электроэнергии на силовые установки;

е) обслуживание водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, вентиляционных каналов (при обеспечении необходимого доступа в помещения квартир), кровли дома до границы эксплуатационной ответственности. Граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации устанавливается:

- водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки, до отсекающего вентиля в помещениях собственника;

- канализационные сети - от колодца, к которому подсоединены устройства и сооружения до присоединения абонента к коммунальной канализационной сети;

- тепловые сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до присоединения отопительных приборов в помещении собственника;

- электрические сети - от домовых (отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства до отсекающего устройства (индивидуального прибора учета) на помещения собственника;

ж) при условии утверждения собственниками и с согласия Управляющей организации и в пределах фактического финансирования - предоставление других обязательных услуг по содержанию жилого дома.

2.1.2. Обеспечить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах фактического финансирования.

2.1.3. Обеспечить адресное обслуживание жителей дома (заверение доверенностей и т.п.).

2.1.4. Обеспечить обслуживание домофонов, включенных в состав общего имущества (при их наличии).

2.1.5. Обеспечить предоставление коммунальных услуг, в том числе холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (при их наличии) и электроснабжение мест общего пользования.

2.1.6. Обеспечить начисление и сбор квартирной платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника через специализированный расчетный центр (ООО «РКЦ»), расположенный по адресу: Курская обл., г. Железнодорожск, ул. Рокоссовского д. 1 (Главный офис) ИНН 4633023549.

2.1.7. Обеспечить оплату всех видов услуг предприятиям, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг.

2.1.8. Обеспечить не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставление Собственнику квитанций на оплату услуг по настоящему договору (далее - квартирной платы) – по месту нахождения расчетно-кассовых центров ООО «РКЦ».

2.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

### 2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей) для выполнения обязательств по настоящему договору и самостоятельно перераспределять между исполнителями денежные средства, поступающие от Собственников.

2.2.2. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством, требовать устранения нарушений.

2.2.3. В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственника производить осмотр жилого дома, а также санитарно-технического и иного общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственника, с целью проверки их состояния.

2.2.4. Предъявлять иски в судах общей юрисдикции, в том числе у мировых судей, в арбитражных судах, во всех инстанциях к должникам о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг от своего имени. Осуществлять все права и обязанности от своего имени, вытекающие из данного полномочия, а именно подписывать исковое заявление, предъявлять его в суд, передавать спор на рассмотрение третейского суда, предъявлять встречный иск, в полном объеме или частично отказываться от исковых требований, уменьшать их размер, признавать иск, изменять предмет или основание иска, заключать мировое соглашение, передавать полномочия другому лицу (передоверие), обжаловать судебное постановление, предъявлять исполнительный документ к взысканию, получать присужденное имущество или деньги.

2.2.5. Устанавливать размер платы за содержание и обслуживание многоквартирного дома, предварительно уведомив собственников дома не менее, чем за один календарный месяц до начала нового календарного года.

## **3. Права и обязанности Собственника**

### 3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование Собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.

3.1.3. Соблюдать действующие Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, согласно Приложения №3, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

3.1.4. Собственник обязан нести расходы на капитальный ремонт общего имущества жилого дома в размерах, принятых на общем собрании собственников жилого дома.

3.1.5. Обеспечить доступ в помещение представителям управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении Собственника.

3.1.6. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов отопления, уличную и запорную арматуру - только с письменного согласия Управляющей организации.

3.1.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества.

3.1.8. Своевременно сообщать Управляющей организации об изменениях в составе зарегистрированных лиц в указанном помещении, необходимости перерасчета за недополученные коммунальные услуги. В случае несвоевременного предоставления собственником указанной информации, начисления производятся по имеющимся данным до момента представления соответствующей информации. Начисления по вновь представленным данным начинаются с момента предоставления указанной информации. Перерасчет за предыдущий период производится в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.9. Своевременно сообщать Управляющей организации о смене собственника с предоставлением подтверждающих документов.

3.1.10. Своевременно сообщать Управляющей организации показания приборов учета (при их наличии). В случае непредставления показаний приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством.

### 3.2. Собственник вправе:

3.2.1. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим договором. В соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. требовать от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.2.Требовать от Управляющей организации возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору.

3.2.3.Контролировать действия Управляющей организации путем обращения в уполномоченные государственные органы либо посредством Уполномоченного собственниками помещений дома.

3.2.4.Собственник имеет право заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов, а при условиях определенных действующим законодательством 2/3 голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.


#### 4. Расчет по договору

4.1.Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.2.В состав платы по договору, вносимой Собственником, включаются:

4.2.1. плата за содержание и ремонт общего имущества жилого многоквартирного дома, частью которого является помещение, принадлежащее Собственнику, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту в многоквартирном доме (*в том числе: содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе: подвала, чердака, подъезда и крыши; техническое обслуживание и текущий ремонт общих коммуникаций и технических устройств, а также технических помещений многоквартирного дома; содержание придомовой территории*), а также внутридомовое газовое оборудование (ВДГО) и сбор и вывоз мусора (твердых бытовых отходов);

4.2.2. плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление;

4.2.3. плата за дополнительные услуги, работы, прочие сборы - платежи, необходимость и размеры которых у  ждены на общем собрании собственников.


4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в размере, пропорциональном доле Собственника в общей площади жилого многоквартирного дома и устанавливается в зависимости от общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

**На период действия настоящего договора размер платы за ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере определенном на общем собрании собственников помещений дома, либо если такое решение не принято, то в соответствии с п. 4 ст. 158 ЖК РФ.**

4.4.Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяца, в любом расчетно-кассовом центре ООО «РКЦ». Оплата производится по счетам - квитанциям ООО «РКЦ».

4.5.В платежном документе, выставляемом потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилым помещении, подлежат указанию отдельными строками, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, произведенных исполнителем при отсутствии централизованных теплоснабжения и горячего водоснабжения.

4.6. Списание денежных средств с лицевого счета собственника производится в соответствии с действующим законодательством и Правил предоставления коммунальных услуг с собственником и пользователем помещения в многоквартирном доме.

 4.7.Вывоз строительного мусора, образованного Собственником при осуществлении ремонта и реконструкции принадлежащих ему помещений, осуществляется за дополнительную плату, собираемую по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора. Оплата производится Собственником, выполняющим ремонт, а при невозможности определить принадлежность мусора, плата распределяется между всеми Собственниками.

#### 5. Ответственность Сторон:

5.1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в разделе 4 Договора, Собственник уплачивает пени, размер которой установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, и рассчитывается как одна трехсотая действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11 числа месяца, следующего за оплачиваемым, по день фактической выплаты включительно.

5.2.Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие непреодолимой силы, несвоевременной оплаты услуг Собственником, а также в случае, если ущерб, причинен в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Собственником в своем помещении.

5.3.Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

## 6. Прочие положения

6.1. Договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с момента принятия дома в управление Управляющей организацией.

6.2. Договор заключается сроком на 3 года с момента, указанного в п.6.1. настоящего Договора.

6.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, оформленного в виде Протокола общего собрания собственников многоквартирного дома, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.4. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством, Собственники обязаны согласовать с Управляющей организацией дату прекращения договора.

6.5. Стороны признают факсимильное воспроизведение подписи Управляющей организации с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи, в том числе при заключении данного договора.

6.6. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

6.7. Порядок осуществления контроля над выполнением обязательств Управляющей организацией

6.7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору. К числу таких документов относятся:

- справки о выполненных работах и оказанных услугах;
- справки о сумме собранных денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором;
- сведения о номерах рабочих телефонов и адресах аварийной службы, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственник не вправе требовать предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

## 7. Подписи сторон:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания-4»



О.П. ТАРАСОВА

М.П.

Собственник: Жоревы  
(подпись)

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования в жилом доме  
ул. \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_ (Приложение №1 к договору управления многоквартирным домом)

| № п/п  | Наименование работ   | Примечание        |
|--|--|-------------------|
| <b>1</b>   | <b>Содержание помещений общего пользования</b>   |                   |
|  | Подметание полов во всех помещениях общего пользования   | 6 раз в неделю    |
|  | Влажная уборка полов в помещениях  | 1 раз в месяц     |
|  | Уборка чердачных и подвальных помещений  | 1 раз в год       |
|  | Мытье и протирка дверей и окон   | 2 раза в год      |
| <b>2</b>   | <b>Уборка земельных участков многоквартирного дома</b>   |                   |
|  | Подметание земельного участка (бетона) летом   | 3 раза в неделю   |
|  | Уборка мусора с газона, очистка урн  | 3 раза в неделю   |
|  | Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада  | 3 раза в неделю   |
|  | Сдвигка и подметание снега при снегопаде   | при необходимости |
|  | Стрижка газонов  | 2 раза в год      |
|  | Тек. рем. детских и спортивных площадок, элементов благоустройства   | 1 раз в год       |
|  | Ликвидация наледи  | при необходимости |
| <b>3</b>   | <b>Содержание лифтов</b>   | круглосуточно     |
| <b>4</b>   | <b>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>  |                   |
|  | Консервация системы центр.отопления  | 1 раз в год       |
|  | Замена разбитых стёкол окон и дверей в МОП   | при необходимости |
|  | Ремонт, регулировка и промывка систем центрального отопления, а также прочистка дымовентиляционных каналов | 1 раз в год       |
| <b>5</b>   | <b>Техосмотр и мелкий ремонт</b>   |                   |
|  | Техосмотр систем вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств                                    | 1 раз в год       |
|  | Аварийное обслуживание   | постоянно         |
|  | Техосмотр и устранение неисправности в системах (вода, стоки, тепло)                                       | 2 раза в год      |
| <b>6</b>   | <b>Ремонт общего имущества</b>   | при необходимости |
| <b>7</b>   | <b>Управление многоквартирным домом</b>  |                   |
| <b>8</b>   | <b>Дератизация и дезинсекция</b>   | 1 раз в год       |
| <b>9</b>   | <b>Сбор, вывоз и захоронение ТБО</b>   | ежедневно         |
| <b>10</b>  | <b>Техническое обслуживание ВДГО</b>   | 1 раз в 3 года    |
| <p>Расценки на вышеуказанные услуги будут определяться в соответствии с решением общего собрания собственников, либо (в случае не принятия собственниками такого решения) в соответствии с п. 4 ст. 158 ЖК РФ т.е. утвержденные решением Железногорской городской думы, на соответствующий период.</p> |  |                   |

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Тарасова О.П.

Собственник \_\_\_\_\_

**СКРЫТО**

**пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории**

Настоящие «Правила» являются обязательными для всех собственников многоквартирных домов, находящихся в управлении и обслуживании ООО «Управляющая Компания-4».

**1. Общие положения:**

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме. Нарушение этих Правил может привести к предупреждению со стороны управляющей компании, а повторное нарушение - к применению Управляющей организацией правовых мер.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений многоквартирного дома. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Управляющая организация имеет право выдавать временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

1.3. В тексте данных Правил под "обязанностями собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме" понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислужгой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов жилого здания, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

1.5. Владельцы жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с действующим законодательством должны соблюдать тишину в ночное время с 10 часов вечера до 7 часов утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. Стиральные или посудомоечные машины, пылесосы не должны работать в будние дни с 9 часов вечера до 8 часов утра (данное положение не относится к работе современных бытовых приборов, издающих во время работы умеренный шумовой фон), и в это же время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к периоду времени с 4 часов вечера в субботу и до 8 часов утра в понедельник. Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство.

1.6. Правила должны быть размножены и храниться в доступном месте для каждого Собственника жилого и нежилого помещения, членов их семей, гостей и проживающих.

**2. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений.**

2.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и Управляющая организация должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

2.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

2.3. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

2.4. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения Управляющей организации.

2.5. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.6. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод.

2.7. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконах или в проемы лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах. Подобная деятельность не должна осуществляться по выходным, а также с 10 часов вечера и до 7 часов утра по будням.

2.8. Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

2.9. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, а кондиционеры - на стенах здания, но только после согласования и письменного разрешения Управляющей организации. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь(и), будет(ут) нести ответственность в соответствии с "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 г. N 170, зарегистрированными в Минюсте РФ от 15.10.2003 г. N 5176, опубликованными 23.10.2003 г., вступившими в действие с 03.11.2003 г.

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

2.11. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д. Ни один из Собственников не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством,

2.12. В случае если в жилом помещении Собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости либо квартира будет сдана в аренду, Собственник должен уведомить об этом Управляющую организацию.

### 3. Ограничения по использованию объектов совместного пользования:

Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домовладельцев определенными услугами. Использование их в других целях возможно по решению Общего собрания.

#### Запрещается:

3.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников и договором управления с Управляющей организацией. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.2. Производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки решением Управляющей организации.

3.3. Собственники помещений не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования, за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами или по разрешению Управляющей организации.

3.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

3.5. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных Управляющей организацией для этого мест.

3.7. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей организации и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

3.8. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры или мусоропроводы должен быть соответствующим образом обработан (вымыт от остатков молочных или иных продуктов) и упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров и мусоропроводов. При применении специальных раздельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) нужно стараться расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

3.9. Жители не должны замусоривать территории, находящиеся в общем пользовании. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

### 4. Ограничения по использованию придомовых территорий.

Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования. Стоянка мотоципов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только при наличии письменного разрешения Управляющей организации. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий.

Собственник не может использовать придомовую территорию:

4.1. Для возведения на ней гаражей, установления "ракушек" для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов, обустройство стоянок и парковок и т.д. без согласования с Управляющей организацией.

4.2. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами, мытья машин в специально отведенных местах.

4.3. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к кому он(а) приехал(а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

4.4. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд, парковка, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцами автосредств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

4.6. Домовладельцам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.

4.7. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам, на стоянках и в гаражах, отведенных специально для этих целей. Жители или посетители, едущие на велосипедах по территориям, находящимся в общем пользовании, должны заботиться о безопасности пешеходов, а велосипеды оставлять на специально отведенных площадках.

4.8. Управляющая организация по согласованию с Общим собранием Собственников многоквартирного дома может предусмотреть маркировку разделительными линиями персональных стоянок для легковых автомобилей и мотоциклов.

4.9. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.

4.10. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с Управляющей организацией.

4.11. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

4.12. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

#### **5. Правила содержания домашних животных**

5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

5.2. 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 организация может применить штрафные меры или обратиться в правоохранительные органы или суд.

5.3. Домашних животных можно выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

5.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.

5.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

#### **6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.**

Все жители и владельцы помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, такие, как: лифты, стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями. О повреждениях водопровода, канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

##### **6.1. Утечка воды внутри помещения:**

6.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом сантехнику или диспетчерскую службу Управляющей организации.

6.1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.

6.1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

6.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

6.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии производить работы с привлечением средств домовладельцев, между которыми произошли аварийные протечки, и в местах, где это более доступно для устранения причины протечки.

##### **6.2. Затопление помещения извне:**

6.2.1. Установить источник затопления.

6.2.2. Уведомить о факте затопления Управляющую организацию.

6.2.3. Управляющей организации: принять решение по устранению причин затопления.

##### **6.3. Неисправности электро- и газовой сети:**

6.3.1. установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу;

6.3.2. при наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную службу.

6.4. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника, он обязан оплатить ремонт оборудования. Если Собственник отказывается оплатить ремонт, Управляющая организация может обратиться в суд.

#### **7. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.**

7.1. Управляющая организация, а также подрядчик или служащий, уполномоченный ею, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии письменного разрешения Собственника помещения в любое разумное время дня (за исключением чрезвычайных, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любую инспекцию такого помещения на наличие паразитов, насекомых и других вредителей.

7.2. При выезде жителя или въезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме его Собственник, без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Управляющую организацию о совершаемом выезде или въезде. При выезде или въезде из помещения Собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

#### **8. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и служащими Управляющего.**

8.1. Собственник помещений не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над Управляющей организацией, если такие действия превышают права, установленные решением Общего собрания



Собственников, договором управления, а также требовать от Управляющей организации оказания услуг, не входящих в ее обязанности.

8.2. Все установленные решением Общего собрания Собственников и Управляющим сборы и платежи подлежат уплате до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Платежи осуществляются в кассы ООО «РКЦ» (ОГРН 1104633000185), в кассу Управляющей организации или денежным переводом на расчетный счет Управляющей организации. За просрочку платежа устанавливается пеня в размере, указанном в Договоре управления. Помимо этого, Управляющий также могут запретить пользоваться рекреационными сооружениями Собственнику помещения до момента уплаты.

8.4. Жалобы, касающиеся управления многоквартирным домом или действий Собственников других помещений в многоквартирном доме, подаются в письменной форме Управляющей организации.

#### 9. Общие правила безопасности.

9.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны. В случае предполагаемого длительного (более одного месяца) отсутствия Собственников и законных пользователей в помещении оно может быть ими опечатано.

9.2. Балконы, лоджии, веранды и террасы, относящиеся к конкретному жилому помещению, не является общим имуществом собственников помещений в данном доме. (Балконная плита, ограждение, фасадная стена – общая долевая собственность, а пространство между ними – собственность владельца квартиры, к которой балкон относится согласно экспликации БТИ). Таким образом, расходы по содержанию и текущему ремонту балконов, лоджий, террас, так же как и риски, связанные с использованием данного имущества, относятся на счет конкретных граждан, пользующихся указанными площадями. Изначально, самовольная установка козырьков над балконами не допускается и расценивается действующим законодательством как самоуправство со всеми вытекающими последствиями. Очистка от снега и ремонт козырьков, предусмотренных проектом дома, выполняется управляющей компанией. За самовольно же возведенные пристройки, в том числе и козырьки над балконами, не предусмотренные проектом дома - ответственность полностью возлагается на Собственника. Самовольно установленные козырьки над балконами создают в зимнее время опасность схода снега, наледи и падения сосулек, что может привести к несчастным случаям. Собственник самостоятельно принимает меры по предотвращению скопления снега, наледи и сосулек на козырьке, в противном случае вся ответственность за случившееся ложится на него.

9.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Собственников помещения, нанимателей или арендаторов, включая почтальонов, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, интервьюеров, сборщиков пожертвований и др.

#### 10. Противопожарная безопасность.

Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

#### 11. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.

##### Обнаружение подозрительного предмета.

Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами. Подобные предметы обнаруживают на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться "в этом месте, в это время", не оставляйте этот факт без внимания. Если вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в ваше отделение милиции, Управляющей организации.

11.1. Во всех перечисленных случаях:

11.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

11.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

11.1.3. Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.

11.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

11.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

11.2. Помните:

Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п.

11.3. Родители!

Вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность.

11.4. Еще раз напоминаем:

Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, - это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

##### **ПО ВСЕМ ВОПРОСАМ МОЖНО ОБРАТИТЬСЯ К УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

Телефон Аварийно-Диспетчерской Службы ООО «Управляющая Компания-4»: 7-69-03

Телефон отдела по работе с населением ООО «Управляющая Компания-4»: 7-76-09

Генеральный директор ООО «Управляющая Компания-4» **О.П. ТАРАСОВА**



**СКРЫТО**