

**управления многоквартирным домом**

г.Мытищи

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-коммунальное объединение «Город», именуемое в дальнейшем «*Управляющая организация*», в лице генерального директора Шевелухи Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «*Собственник*», являющийся собственником квартиры № \_\_\_\_ в многоквартирном доме № 30 по улице Колпакова города Мытищи, действующий на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, далее по тексту вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании ст.162 ЖК РФ.
- 1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещения.
- 1.3. Условия настоящего договора, относящиеся к компетенции специализированных (подрядных) организаций, привлекаемых *Управляющей организацией*, в обязательном порядке вносятся в договоры, заключаемые *Управляющей организацией* с названными организациями. *Управляющая организация* осуществляет контроль за выполнением этих условий специализированными организациями.

**2. Термины, используемые в договоре.**

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав общего имущества - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

Остальные термины и определения толкуются сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

**3. Предмет договора.**

3.1. *Собственник* поручает, а *Управляющая организация* принимает на себя обязательства за счет средств собственников дома оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. *Собственник* обязуется оплачивать услуги *Управляющей организации* в порядке, установленном настоящим договором, а также в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

**4. Права и обязанности сторон.**

4.1. *Управляющая организация* обязуется за счет средств собственников многоквартирного дома:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 и действующим законодательством РФ.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ в объеме и качестве обеспеченных фактическими платежами собственников.

4.1.3. Представлять интересы *Собственника* по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

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

4.1.6. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества и в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, при условии отсутствия задолженности по оплате коммунальных услуг, техобслуживания и ремонта.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Управляющая организация обязуется своевременно принимать меры по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме, своевременно реагировать на заявки жильцов по устранению неполадок.

4.1.8. Надлежаще содержать все помещения общего пользования и придомовую территорию дома. Сухая уборка лестничных площадок и маршей производится не реже, чем раз в 5 дней. Влажная уборка указанных помещений производится 2 раза в месяц. Влажную уборку первого этажа и холла проводить раз в 2 дня.

В зимнее время своевременно проводить уборку снега на придомовой территории, дающую возможность беспрепятственного доступа к подъезду дома, в том числе и маломобильным группам населения (инвалидам и др.)

4.1.9. Надежную эксплуатацию систем водяного отопления Управляющая организация обеспечивает проведением следующих работ:

- детальный осмотр разводящих трубопроводов - не реже одного раза в месяц;
- детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства) - не реже одного раза в неделю;
- систематическое удаление воздуха из системы отопления;
- промывка грязевиков. Необходимость промывки следует устанавливать в зависимости от степени загрязнения, определяемой по перепаду давлений на манометрах до и после грязевиков;
- повседневный контроль за температурой и давлением теплоносителя.

4.1.10. Обеспечить надлежащую эксплуатацию внутридомового электрооборудования: нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации; обеспечивать запроктированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений; обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования; контролировать использование в осветительных приборах коридоров, лестничных клеток, подъездов и других общедомовых помещениях ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности; не допускать нарушения графиков работы электрооборудования; в насосных установках применять электродвигатели требуемой мощности; осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников на лестничных клетках в сроки, определяемые ответственным за электрохозяйство.

При выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности.

Немедленно сообщать в энергоснабжающую организацию о неисправностях в системе внутридомового электроснабжения, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подающейся электрической энергии.

Принимать меры по предупреждению повреждений в электрической сети, приводящих к нарушениям режима ее функционирования, с целью предотвращения повреждений бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры.

4.1.11. Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять эксплуатацию внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит.

4.1.12. Персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить:

- плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;
- замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах;
- устранение засоров в каналах;
- устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

4.1.13. Управляющая организация или иная специализированная организация, осуществляющая вывоз мусора с придомовой территории, должна обеспечить чистоту на отведенной для мусорных баков площадке и в непосредственной близости от нее.

4.1.14. Управляющая организация или иная специализированная организация, отвечающая за эксплуатацию лифтового оборудования, должна обеспечить:

- допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющим медицинских противопоказаний к указанной работе;

- проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации;
- приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Госгортехнадзора России и должностных лиц в случае угрозы жизни людей;
- мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принимает меры по устранению указанных причин и их профилактике;
- анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;
- учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;
- страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте, на весь срок эксплуатации.

4.1.15. Вести учет жалоб (заявлений, претензий, требований) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, рассматривать все претензии *Собственника* и направлять письменный ответ заявителю в течении 30 дней с момента регистрации поступившего обращения.

4.1.16. Предоставлять годовой отчет о выполнении работ в рамках настоящего договора управления в течение первого квартала года следующего за отчетным годом.

4.2. *Управляющая организация* вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. В случае непредставления *Собственником* до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих *Собственнику*, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории городского поселения Мытищи нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям квартирных и общедомовых приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных *Собственником*, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.4. Проводить проверку работы установленных квартирных и общедомовых приборов учета и сохранности пломб на квартирных приборах учета.

4.2.5. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.6. Использовать при заключении настоящего договора факсимильное воспроизведение подписей уполномоченных на заключение сделок лиц, при этом факсимильная подпись имеет такую же юридическую силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.

4.2.7. Взыскивать с *Собственника* в установленном порядке задолженность и пени по оплате услуг в рамках договора.

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям *Управляющей организации*.

4.3. *Собственник* обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по договору услуги. Данные расходы включаются в выставляемый *Управляющей организацией* счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным *Управляющей организацией* порядком и условиями договора.

4.3.2. Предоставить право *Управляющей организации* представлять интересы *Собственника* по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников, во всех организациях.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. Своевременно предоставлять *Управляющей организации* сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с *Собственником*, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене *Собственника*. Сообщить *Управляющей организации* сведения о новом *Собственнике* и дату вступления нового *Собственника* в свои права в течение 3 (трех) дней с даты произошедших изменений. Представить *Управляющей организации* соответствующий договор и другие документы, подтверждающие смену собственника.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям *Управляющей организации*, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с *Управляющей организацией*. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с *Управляющей организацией*.

4.3.7. Своевременно сообщать *Управляющей организации* о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию *Собственнику* услуг в рамках договора.

4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с *Управляющей организацией*.

4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с *Управляющей организацией*.

4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не прошел своевременную поверку, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории городского поселения Мытищи в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее *Собственнику*, дееспособных граждан с условиями договора.

4.3.13. Не совершать действий, влекущих отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.14. Предоставлять *Управляющей организации* в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего *Собственнику* помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.17. В случае возникновения необходимости проведения *Управляющей организацией* не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий неисправностей, наступивших по вине *Собственника*, либо в связи с нарушением *Собственником* п.п.4.3.5.-4.3.9., 4.3.11., 4.3.13 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет *Собственника*.

4.3.18. В случаях нанесения ущерба имуществу *Собственника* другими собственниками, самостоятельно решать вопросы компенсации ущерба.

4.4. *Собственник* имеет право:

4.4.1. Требовать качественного исполнения *Управляющей организацией* обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4.4.2. В случае неотложной необходимости по устранению неисправностей обращаться к *Управляющей организации* с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Требовать в соответствии с действующими на территории городского поселения Мытищи нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего *Собственнику*, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от *Управляющей организации* перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Московской области и Мытищинского района применительно к настоящему договору.

## **5. Цена и порядок расчетов.**

5.1. В соответствии со ст.154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

*Собственник* производит оплату в рамках договора за следующие услуги: отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз и захоронение ТБО.

5.2. В соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме утверждается решением Совета депутатов городского поселения Мытищи, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.3. Стоимость услуг *Управляющей организации* по управлению жилым домом предусмотрена в тарифе за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденном решением Совета депутатов городского поселения Мытищи или на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается *Управляющей организацией* как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории городского поселения Мытищи в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.5. Оплата *Собственником* оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставяемого *Управляющей организацией* счета, в котором указываются: размер платы за оказанные услуги, сумма задолженности *Собственника* по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с ч.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

5.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. Размер платы за капитальный ремонт утверждается решениями Совета депутатов городского поселения Мытищи в случае если на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме не принято соответствующего решения об установлении размера платы за капитальный ремонт с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору.

При временном отсутствии *Собственника* внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия *Собственника* в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления.

## **6. Ответственность сторон.**

6.1. *Управляющая организация* несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба при условии отсутствия у *Собственника* задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

6.2. *Управляющая организация* не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным *Управляющей организацией* со сторонними организациями, несет *Управляющая организация* в соответствии с условиями договоров.

6.4. В случае нарушения *Собственником* сроков внесения платежей, установленных п.5.8. настоящего договора, *Управляющая организация* вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставяемом *Управляющей организацией*, и подлежит оплате *Собственником* одновременно с оплатой услуг.

6.5. При нарушении *Собственником* обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед *Управляющей организацией* и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, последовавших в результате таких нарушений.

6.6. В случае если *Собственник* своевременно не уведомил *Управляющую организацию* о смене *Собственника* и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за *Собственником*, с которым заключен настоящий договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.8. В случае причинения убытков *Собственнику* по вине *Управляющей организации* последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.9. *Управляющая организация* не несет ответственность по строительным недоделкам в многоквартирном доме, задолженности застройщика и по требованиям, связанным с деятельностью застройщика.

## 7. Срок действия договора.

7.1. Начало действия настоящего договора с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

7.2. Настоящий договор заключен сроком на 1 (один) год. В случае если ни одна из сторон не менее чем за 2 (два) месяца до окончания срока действия договора письменно не уведомит другую сторону о намерении его расторгнуть по основаниям, изложенным в п.7.3. настоящего договора, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Настоящий договор может быть пролонгирован неограниченное количество раз.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут по следующим основаниям:

- при прекращении права собственности *Собственника* на жилое помещение;
- при смене управляющей организации в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации;
- при выборе иного способа управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации;
- по решению суда, вступившему в законную силу.

7.4. Договор считается расторгнутым с *Собственником* с момента прекращения у данного *Собственника* права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления *Управляющей организации* подтверждающих документов.

7.5. Обязательным условием для расторжения настоящего договора является отсутствие задолженности *Собственника* перед *Управляющей организацией* по оплате услуг, предусмотренных договором.

## 8. Заключительные положения.

8.1. Настоящий договор является публичным договором в соответствии со ст.426 Гражданского кодекса Российской Федерации

8.2. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если достижение взаимного соглашения между сторонами невозможно, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у *Собственника*, второй – у *Управляющей организации*. По письменному заявлению *Собственника* *Управляющая организация* вправе выдать ему заверенную со своей стороны копию договора за счет *Собственника*.

### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

### СОБСТВЕННИК:

#### ООО «ЖКО «Город»

Адрес: 141021, Московская обл., г.Мытищи,  
ул. Троицкая, д.5  
ИНН 5029092596  
КПП 502901001  
р/с 40702810740260103004  
к/с 30101810400000000225  
в Мытищинском отделении  
№ 7810 Сбербанка России (ПАО)  
БИК 044525225

ФИО \_\_\_\_\_

тел.: \_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_

#### Генеральный директор

ООО «ЖКО «Город»

\_\_\_\_\_/Шевелуха Д.В./

\_\_\_\_\_  
(подпись с расшифровкой)

М.П

#### ООО «ЖКО «Город»

141021, Московская обл., г.Мытищи, ул.Троицкая, д.5

тел.: 8 (495) 510-37-37,

web: [www.jkgorod.ru](http://www.jkgorod.ru) e-mail: [info@jkgorod.ru](mailto:info@jkgorod.ru)

**АКТ**  
**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений**  
**между Управляющей организацией и Собственником**

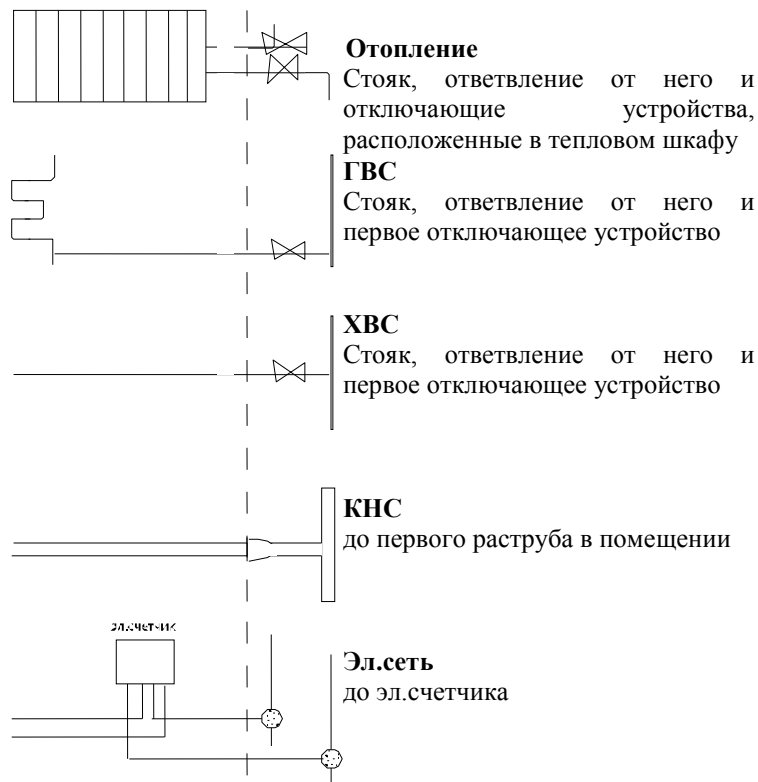
Настоящий акт составлен между **ООО «ЖКО «Город»**, в лице Генерального директора Шевелухи Д.В., действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и

именуемым в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений между **Управляющей организацией и Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и сооружениям, находящимся в жилом помещении **Собственника**.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и сооружений входящих в зону ответственности **Собственника**, ремонт производится за счет средств **Собственника**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и сооружений, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилых помещений.
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям и оборудованию входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и сооружений, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
6. В случае самостоятельного производства мероприятий по переоборудованию жилого помещения, в т.ч. замены технологического, инженерного и сантехнического оборудования; перестановке нагревательных (отопительных), сантехнических приборов; замены и/или установки дополнительного инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление; замены существующих или прокладки дополнительных подводящих сетей; демонтажа инженерного оборудования и/или подводящих сетей, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт переоборудованных инженерных сетей, устройств и сооружений, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

**Собственник:**

**Управляющая организация:**



**Собственник:**

**Управляющая организация:**

Шевелуха Д.В.

**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ  
РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ**

Я, \_\_\_\_\_ (ФИО), собственник  
квартиры в многоквартирном доме по адресу: М.О. г.Мытищи, ул. Колпакова, дом № 30, кв. № \_\_\_\_\_

**При проведении ремонтных работ обязуюсь:**

1. Производить перепланировку и переоборудование жилых и нежилых помещений после согласования с Управляющей организацией, а в установленных действующим законодательством случаях, при наличии разрешения от Межведомственной комиссии, действующей при Администрации Мытищинского района;

2. Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания не допускается;

3. Сохранить без изменений внешний вид фасада здания;

4. Возместить Управляющей организации материальный ущерб, нанесенный в результате небрежного обращения с общим имуществом: повреждения осветительных приборов, лифтовых кабин, стен в подъездах, на лестницах и др. местах общего пользования при транспортировке строительных материалов, выносе крупногабаритного мусора, попытках самовольного подключения к общим коммуникациям и т.д. (размер компенсации за нанесенный ущерб определяется техническими специалистами Управляющей организации);

5. Осуществлять контроль за проведением работ по ремонту квартир.

6. Инструктировать рабочих правилам пользования лифтом, системой домофона, мусоропроводом, пожарной сигнализацией;

7. Создать для членов строительной бригады проживающих в квартире необходимые санитарно-гигиенические условия, в том числе оборудовать санузел для приема хозяйственно-питьевой воды и сброса сточных вод;

8. Не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и т.д.

9. Не выливать в унитазы, раковины легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

10. Не пользоваться мусоропроводом для сброса крупногабаритного и строительного мусора;

11. Выносить самостоятельно строительный мусор, в контейнер предназначенный для строительных отходов, не складировать его в местах общего пользования (лестничных клетках, переходных лоджиях), не выбрасывать в мусоропровод;

12. После проведения ремонтно-строительных работ в квартире, для снятия в квитанции услуги пункта КГМ, следует сообщить в административно-технический отдел по тел. 8(495)510-37-37.

13. Не вносить изменения в проектные стояки канализации, отопления, ГВС, ХВС, проходящие через квартиру; не закрывать стояки декоративными коробами, сохранить доступ к шаровым кранам, водосчетчикам, стоякам канализации, отопления, ГВС, ХВС для проведения работ в случае аварийных ситуаций;

14. При проведении работ связанных с узлом учета расхода воды в вводах ГВС и ХВС, владелец обязан обратиться в управляющую организацию для: снятия показаний расхода воды, проведения контроля монтажа приборов учета воды, повторная опломбировка с составлением акта.

15. В квартире стояки отопления имеют горизонтальную разводку. При проведении ремонтно-строительных работ пользуйтесь инструкцией.

16. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без соответствующего разрешения;

17. Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения (*горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка*).

18. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника (*данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги*).

19. Не производить мероприятий по переносу, или устройству дополнительных радиаторов отопления, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без согласования специализированной организации;

20. Работы на стояках ГВС, ХВС, отопления, канализации, систем вентиляции, дымоудаления, энергоснабжения проводить организациями, имеющими лицензии на данный вид работ;



21. Все монтажные работы при замене радиаторов отопления проводить после **регулятора прохода воды. Регулятор прохода воды не убирать.**

22. Не нарушать целостность внутриквартирной системы автоматики дымоудаления и противопожарного водопровода;

23. Не производить соединений трубопровода ХВС к отводу пожарного крана;

24. Производить работы, связанные с высоким уровнем шума с 9:00 до 19:00;

25. Согласовать установку двери холла в местах общего пользования с ОГПС Мытищинского района, владельцами соседних квартир и ООО «ЖКО «Город»;

26. Нести административную и уголовную ответственность за неосторожное и преднамеренное нарушение (повреждение и уничтожение) систем противопожарной автоматики.

*В Вашем доме смонтирована дорогостоящая система противопожарной автоматики, включающая в себя систему дымоудаления и противопожарного водопровода.*

*Система дымоудаления состоит из тепловых пожарных извещателей, установленных в Вашей квартире, клапанов для удаления дыма при пожаре, установленных на каждом этаже в приквартирном холле и кнопок ручного включения системы дымоудаления, установленных на каждом этаже в пожарном шкафу. При пожаре срабатывают пожарные извещатели и дают сигнал на включение систем вытяжки дыма. Информация о пожаре поступает на центральный диспетчерский пульт для вызова пожарной команды.*

*Система противопожарного водопровода состоит из установленных на каждом этаже в пожарном шкафу кнопок включения пожарных насосов, пожарных рукавов и пожарных вентилей.*

***Перечисленные системы являются едиными для каждого подъезда и повреждение их на любом из этажей, в любой квартире ведет к нарушению всей системы противопожарной автоматики.***

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**ООО «ЖКО «Город»**

**141021, Московская обл., г.Мытищи, ул.Троицкая, д.5**

**тел.: 8 (495) 510-37-37,**

**web: [www.jkgorod.ru](http://www.jkgorod.ru) e-mail: [info@jkgorod.ru](mailto:info@jkgorod.ru)**

**ПРАВИЛА  
ПОЛЬЗОВАНИЯ ПАССАЖИРСКИМ ЛИФТОМ  
С АВТОМАТИЧЕСКИМИ РАЗДВИЖНЫМИ ДВЕРЬМИ**

- Для вызова кабины нажмите кнопку вызываемого аппарата. Подсветка кнопки является сигналом о принятии вызова.
- После автоматического открывания дверей убедитесь, что кабина находится перед Вами.
- Войдя в кабину, нажмите на кнопку нужного этажа, после чего двери закроются автоматически и кабина придет в движение.
- Если Вы не успели нажать кнопку, а двери закрылись и кабина пришла в движение - это не опасно, остановите ее кнопкой «СТОП», после чего нажмите кнопку нужного этажа.
- Если после нажатия кнопки нужного этажа двери закрылись, а кабина не пришла в движение, нажмите кнопку этажа, на котором Вы находитесь – двери откроются для выхода, или нажмите кнопку «СТОП» и повторите пуск лифта.
- Для перевозки ребенка в коляске необходимо взять ребенка на руки и войти с ним в кабину, после чего везти за собой пустую коляску. При выходе сначала вывезите пустую коляску, а затем выходите сами с ребенком на руках.
- При поездке на лифте взрослых с детьми в возрасте до 12 лет первыми в кабину должны входить взрослые, а затем дети. При выходе первыми должны выходить дети.
- Для экстренной остановки кабины нажмите кнопку «СТОП».
- В случае произвольной остановки кабины между этажами не пытайтесь самостоятельно выйти из нее – ЭТО ОПАСНО. Нажмите кнопку «ЗВОНОК» или «ВЫЗОВ», сообщите о случившемся диспетчеру и выполняйте его указания.

**КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- Пользоваться лифтом детям в возрасте до 12 лет без сопровождения взрослых.
- Препятствовать закрытию дверей лифта, устанавливая в проем кабины посторонние предметы. После нескольких попыток закрыть двери, лифт автоматически отключится.
- Перегружать лифт.
- Курить в кабине, перевозить легковоспламеняющиеся и взрывоопасные вещества.
- ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ЛИФТОМ ВО ВРЕМЯ ПОЖАРА И ЗЕМЛЕТРЯСЕНИЯ.

**ПЕРЕВОЗКА МЕБЕЛИ В ЛИФТАХ:**

При перевозке мебели и громоздких вещей:

- Старайтесь не царапать стены и двери кабины лифта.
- Перевозя длинномерные грузы (лыжи, велосипеды, крупногабаритную мебель и т.д.) устанавливайте их так, чтобы во время движения груз не упирался в створки дверей кабины. На лифтах, снабженных устройствами безопасности, это может привести к остановке лифта к зависанию кабины с мебелью между этажами.  
По той же причине старайтесь не прислоняться к дверям кабины во время движения лифта.
- Не допускайте, чтобы громоздкие вещи во время движения зажимали кнопки приказной панели в кабине лифта и блокировали доступ к ним.
- При погрузке мебели не пытайтесь препятствовать закрытию дверей, придерживая их руками в этом случае также сработает защита. Для того, чтобы увеличить время до закрытия дверей, один из пассажиров должен войти в кабину и держать нажатой в течение 5-6 секунд кнопку "ОТМЕНА". Лифт автоматически перейдет в режим погрузки.  
Не стоит выполнять эту процедуру находясь на этажной площадке. Конструкция лифта такова, что кнопка "ОТМЕНА" работает только тогда, когда на пол лифта давит груз массой более 15 кг. Нельзя выходить из кабины до тех пор, пока в нее не будет внесен груз (шкаф, стол и пр.) весом не менее 15 кг. Кроме того, в случае неисправности или при срабатывании замка дверей, руку, находящуюся в дверном проеме, может прищемить закрывающимися створками.  
По той же причине нельзя стоять в проеме дверей кабины.
- При перевозе плохо упакованных строительных материалов следите, чтобы сыпучие материалы не просыпались на пол кабины. Если это произошло, следует незамедлительно убрать мусор из кабины. НЕЛЬЗЯ ссыпать строительные отходы и прочий мусор в шахту лифта! Просыпаясь в шахту лифта, они оседают на всех узлах и агрегатах, расположенных там, особенно на смазанных деталях. Это приводит не только к повышенному шуму при движении кабины, загрязнению и "съеданию" смазки, износу трущихся деталей, коррозии металлических элементов, утечкам в слаботочных цепях электронных устройств, но и как следствие к многочисленным сбоям в работе лифтов. Наибольшую опасность представляют цементные и гипсовые смеси, которые, поглощая влагу из воздуха, затвердевают на

контактных группах, в шарнирных узлах, приводят к неустойчивой работе лифтов, серьезным поломкам и в результате - к продолжительному и дорогостоящему ремонту.

- Не допускается перегружать лифт.

### **ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ:**

- Не курите в лифтах и не бросайте на пол непотушенные спички и сигареты. Это может привести к несчастному случаю.
- Не перевозите в открытой таре легковоспламеняющиеся, сильно пахнущие жидкости и горючие материалы.
- В целях противопожарной безопасности нельзя сбрасывать мусор, особенно бумажный, в приямок шахты. В шахте лифта находится множество деталей и узлов, смазанных маслом. В случае возникновения пожара, огонь может быстро распространиться по шахте до верхних этажей. Обычно шахты лифтов оснащаются системами противопожарной безопасности, но из-за многочисленных переделок внутри квартир, приводящих в результате сноса стен к нарушению проводки противопожарной сигнализации, она может не сработать в критический момент.
- Запрещается использовать лифт во время пожара, задымления и землетрясения.

**Телефон аварийной службы: 8(905) 596-15-77**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

**ООО «ЖКО «Город»**

*141021, Московская обл., г.Мытищи, ул.Троицкая, д.5*

*тел.: 8 (495) 510-37-37,*

*web: [www.jkogorod.ru](http://www.jkogorod.ru) e-mail: [info@jkogorod.ru](mailto:info@jkogorod.ru)*