

Приложение 5

к Протоколу внеочередного общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в

от 24.08.2022 года

Регистрационный номер протокола: 1-2022

Договор управления многоквартирным домом №5в по ул. Третья в г. Владивостоке



г. Владивосток

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022г. с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Комфорт», в лице генерального директора Ляцевской Анны Александровны, действующего на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 562 от 03.08.2020 г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### **Термины и определения**

**Многоквартирный дом** (также «МКД») – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в

**Жилой комплекс «Четыре Горизонта»** (также ЖК «Четыре Горизонта») – комплекс недвижимого имущества, расположенный на едином земельном участке.

**Помещение** – входящее в состав МКД обособленное жилое/нежилое помещение МКД.

**Общее имущество** – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир или нежилых помещений, принадлежащих Собственникам помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, состав которого определен в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, ст. 290 Гражданского кодекса РФ и приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**Прилегающая территория МКД** – земельный участок, на котором расположен ЖК «Четыре Горизонта», с элементами озеленения, благоустройства и иными, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектами, расположенными на указанном земельном участке.

**Собственник** – физическое(ие) или юридическое(ие) лицо(а), владеющее(ие) и пользующее(ие)ся Помещением на праве собственности (ином законном основании), зарегистрированном в установленном порядке, либо лицо(а), принявшее(ие) от застройщика Помещение после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию по акту приема-передачи, или лицо(а), которое(ые) на основании договоров, заключенных с застройщиком, имеет(ют) право на приемку такого Помещения и будет(ут) владеть Помещением на праве собственности после государственной регистрации права в установленном законом порядке.

**Законные пользователи** – лица, пользующиеся помещениями в МКД на законных основаниях, в том числе члены семьи Собственника, арендаторы, субарендаторы и т.п.

**Управляющая компания** – юридическое лицо, осуществляющее организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями в МКД, бесперебойное предоставление коммунальных услуг, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества МКД при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

**Коммунальные ресурсы** – холодная вода, электрическая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг, также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, твердые коммунальные отходы (также – ТКО).

**Коммунальные услуги** – осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений.

**Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества** (также – КР на СОИ) - холодная вода, электрическая энергия, потребляемые при



использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отводимые сточные воды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

**Содержание общего имущества МКД** – услуги и работы по техническому обследованию и надзору, сезонному, текущему обслуживанию и эксплуатации, санитарному содержанию и уборке общего имущества МКД, а также вывозу мусора, не относящегося к ТКО, обеспечению работоспособности инженерных систем МКД, выполняемые в том числе с привлечением специализированных организаций.

**Диспетчерское обслуживание МКД** – работа по приему, регистрации, учету заявок Собственников, арендаторов, иных пользователей помещений на услуги и работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом МКД, контролем их исполнения.

**Аварийное обслуживание МКД** – круглосуточные работы по незамедлительному устранению аварийных ситуаций и неисправностей общего имущества МКД для сохранения и восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности Собственников помещений.

**Телефон круглосуточной аварийно-диспетчерской службы (АДС) – 8 (423) 23-93-403, 8-924-007-24-42.**

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «\_\_\_» августа 2022 г. № \_\_\_\_\_), хранящегося в Государственной жилищной инспекции Приморского края (копия – в Управляющей организации).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и законных пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель заключения настоящего Договора - надлежащее управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, обеспечение предоставления коммунальных и иных услуг Собственнику и Законным пользователям.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг и иных услуг Собственнику в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и индивидуальным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;

- на системе холодного водоснабжения – первое отключающее устройство (запорно-регулирующего крана ХВС), расположенное на отводе внутриквартирной разводки;

- на системе электроснабжения – точка присоединения общедомовой магистральной линии к индивидуальному (квартирному) прибору учета электрической энергии;

- на системе водоотведения (канализации) – первое стыковое соединение на ответвлении от стояка водоотведения.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в;

б) год постройки - 2022;

в) этажность – 6-7 этажей;

г) количество квартир - 289; нежилых помещений: индивидуальных подсобных помещений – 36 шт., машино-мест – 197 шт.;

д) общая площадь жилых помещений с учетом площади лоджий и балконов – 18990,9 кв.м;

- е) общая площадь жилых помещений без учета площади лоджий и балконов – 18367,5 кв.м;
- ж) общая площадь нежилых помещений – 2932 кв. м;
- з) площадь земельного участка, в составе общего имущества ЖК «Четыре Горизонта» - 14124 кв. м;
- и) кадастровый номер земельного участка – 25:28:050031:224;
- к) класс энергоэффективности здания – А+Высокий;
- л) количество лифтов – 10.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2.6. Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений МКД указаны в Приложениях № 2 и № 5 к настоящему Договору.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3. Управляющая организация осуществляет свои права (полномочия) и исполняет свои обязанности в рамках реализации целей настоящего договора, руководствуясь законодательством Российской Федерации, Приморского края, нормативными актами органов местного самоуправления, настоящим Договором.

В случае отсутствия в договоре условия о передаче конкретного полномочия (об ограничении полномочия) по управлению общим имуществом многоквартирного дома, Управляющая организация вправе совершать действия в отношении общего имущества многоквартирного дома, направленные на реализацию указанной в п.2.1. настоящего Договора цели, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

#### **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 п. 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 и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 2). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Обеспечивать готовность инженерных систем для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда имуществу Собственника и Законного пользователя помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.1.4. На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД предоставлять и/или обеспечивать предоставление на основании отдельных договоров иных дополнительных услуг.

3.1.5. Информировать Собственников о заключении указанных в п 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг путем размещения объявления на информационных стендах в холле первого этажа.

3.1.6. При принятии собственниками МКД решения о переходе на прямые договора на поставку коммунальной услуги с ресурсоснабжающими организациями заключить соответствующие договоры на поставку коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества МКД. Собственники нежилых помещений обязаны заключить прямые договоры с РСО на предоставление коммунальных услуг.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника (арендатора, иного Законного пользователя) плату за

содержание жилого помещения и другие услуги.

3.1.9. В случае установления Собственником помещения арендатору платы за содержание помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, требовать от Собственника, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. В случае непоступления платы за содержание помещения от арендатора, иного Законного пользователя (пп. 3.1.8 настоящего Договора), требовать в установленные законодательством и настоящим Договором сроки внесения платы от Собственника помещения с учетом применения пп. 4.5, 4.8 настоящего Договора.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем указания их на платежных документах и размещения на доске объявлений в подъезде.

3.1.12. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Обеспечить выполнение работ 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 регламентные сроки с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от застройщика Многоквартирного дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (Законного пользователя) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

3.1.15. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по вопросам, указанным в п. 3.1.14 настоящего Договора.

3.1.16. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Соблюдать требования Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 при сборе, хранении, передаче персональных данных Собственника (Законного пользователя) третьим лицам.

3.1.18. По письменному запросу предоставить Собственникам или уполномоченным ими лицам возможность ознакомиться с технической документацией, касающейся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными после

составления Управляющей организацией дефектной ведомости, согласованной с представителями совета дома.

3.1.22. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 20-го числа оплачиваемого месяца.

Платежный документ предоставляется Собственнику (Законному пользователю) путем вложения документа на бумажном носителе в почтовый ящик по месту нахождения помещения, указанного в настоящем Договоре, и/или отправке платежного документа по электронной почте и/или путем размещения платежного документа в электронном виде в информационной системе ГИС ЖКХ (личном кабинете) Собственника. Днем предоставления платежного документа Собственнику (Законному пользователю) является дата наступления первого из указанных в настоящем пункте событий.

3.1.23. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.25 Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (также – ОДПУ). Предоставлять Собственникам помещений в МКД возможность ознакомления со сведениями о показаниях ОДПУ, обеспечивать сохранность информации о показаниях ОДПУ.

3.1.26. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения плановых работ, внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.27. По требованию Собственника производить сверку платы за жилое помещение с выдачей документов, подтверждающих правильность начисления платы.

3.1.28. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей компании в сети Интернет, в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (также - ГИС ЖКХ), размещения отчета на доске объявлений в подъезде МКД.

3.1.29. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника или представителя для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.30. По решению общего собрания представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в судах общей юрисдикции и Арбитражных судах Российской Федерации.

3.1.31. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.32. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, отражаются по статье «Текущий ремонт».

3.1.33. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением 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, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора

вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.34. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.35. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.36. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (разд. 6 Договора).

3.1.37. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий, осуществляя контроль над деятельностью привлеченных организаций.

3.2.2. Требовать от Собственника (Законных пользователей) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником (Законным пользователем) сведений о показаниях индивидуальных (квартирных) приборах учета.

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

3.2.5. Готовить предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.6. Осуществлять организацию начисления и сбора платежей с Собственника.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника (Законного пользователя) по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.10. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (Законным пользователем) время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца в занимаемое Собственником (Законным пользователем) помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.11. Уведомлять Собственника и Законных пользователей о наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты, сообщения мессенджера или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ посредством размещения на официальной странице исполнителя в сети Интернет либо посредством передачи потребителю голосовой информации посредством телефонной связи.

3.2.12. Осуществлять целевые сборы денежных средств по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома на любые работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором.

3.2.13. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу

Многоквартирного дома, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться самостоятельно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.14. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в Многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Информирование Собственников, осуществляется путем вывешивания уведомления в подъездах многоквартирных домов. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших по статье «Текущий ремонт» в составе платы за содержание жилого помещения.

3.2.15. Осуществлять приемку на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.2.16. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании собственником помещения, иными лицами, не по назначению.

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, и настоящим Договором.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить самовольный перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, в том числе электроприборы отопления, мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- 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;
- г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законодательством порядке (порядок установлен Решением Думы г. Владивостока № 186 от 27.07.2006 г.);
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, входы, выходы и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 9.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно); с 21.00 до 10.00 часов в выходные дни (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни; с 13.00 до 15.00 часов ежедневно (ремонтные работы производить только в период с 9.00 (в будние дни)/ 10.00 (в субботу и нерабочие праздничные дни) до 13.00 и с 15.00 до 21.00, в воскресенье ремонтные работы повышенной шумности производить запрещено);
- и) после получения Решения о согласовании переустройства и/или перепланировки от Администрации г. Владивостока информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме, предоставляя копию Решения Управляющей организации;
- к) при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения осуществлять вывоз негабаритных и строительных отходов за свой счет;



л) полное отключение системы электрического отопления Собственником в зимний период не допускается, Собственник обязан поддерживать температуру воздуха внутри помещения не ниже 18 °С;

м) использовать помещение в соответствии с его функциональным назначением. Содержать в чистоте и порядке помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъезде, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не курить в подъезде, на лестничных клетках и в других местах общего пользования (Федеральный закон от 23.02.2013 года 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»);

н) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а в случае засорения канализации по его вине – возместить фактические расходы Управляющей организации по ликвидации засора; в случае засорения канализации в принадлежащем собственнику жилом помещении – незамедлительно устранить засорение своими силами и средствами;

о) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

п) при осуществлении перепланировки и переоборудования используемого помещения, соблюдать требования жилищного законодательства РФ;

р) не допускать выполнения в принадлежащем ему помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

с) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

т) соблюдать Правила проживания и пользования общим имуществом ЖК «Четыре Горизонта» (Приложение № 6 к настоящему Договору).

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (решение о согласовании перепланировки/переустройства, принятое администрацией города Владивостока в установленном порядке, документ технического учета);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электроснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты;

- об отчуждении помещения(-й) в пользу третьих лиц (совместно с уведомлением предоставить документы, подтверждающие факт отчуждения);

- при регистрации или перерегистрации прав на помещение предоставить выписку из ЕГРН о регистрации права собственности;

- о заключенных прямых договорах с РСО.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. При наличии индивидуального введенного в эксплуатацию общего(квартирного) или комнатного прибора учета своевременно производить его поверку и ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 24-го (двадцать четвертого) числа текущего месяца.

3.3.7. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме,

снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

### **3.4. Собственник имеет право:**

- 3.4.1. Осуществлять контроль за 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
- 3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.
- 3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пп. 3.1.29 настоящего Договора, а также предложений по пп. 3.1.16 и пп. 3.1.35 настоящего Договора и раскрытия информации по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.
- 3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.
- 3.4.8. Участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства.
- 3.4.9. В случае аварийной ситуации обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в МКД воды, электроэнергии.
- 3.4.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно – правовыми актами Российской Федерации, Приморского края и города Владивостока применительно к настоящему Договору.

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании и использовании общего имущества) определяется как **плата за жилое помещение**, включающая в себя плату за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества, управление многоквартирным домом, а также коммунальный ресурс (холодная вода, отведение сточных вод, электрическая энергия), потребляемый при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего коммунального ресурса при содержании общего имущества и указана в Приложении № 5 к настоящему договору.

4.2. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (вознаграждение Управляющей компании) определена в Приложении № 5 к настоящему договору.

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения Многоквартирного дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому собственником помещению, определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается сроком на один год.

Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего Договора составляет:

жилое помещение - **98,95** рублей в месяц за 1 м<sup>2</sup>, нежилое помещение - **79,63** рублей в месяц за 1 м<sup>2</sup> и машино-место - **86,40** рублей в месяц за 1 м<sup>2</sup> (Приложение № 5 к настоящему договору).

Ежегодно, не позднее 30 декабря текущего года, Собственники обязаны утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, с учетом предложений Управляющей организации, с приложением сметы расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с п. 7 ст. 156 ЖК РФ. Указанная смета является

основанием принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание жилого помещения.

В случае неисполнения собственниками обязанности по утверждению нового размера платы за содержание жилого помещения на следующий календарный год, ежегодно в первом месяце года производится индексация размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на уровень инфляции.

4.4. Размер платы за холодную воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании и использовании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.5. Плата за содержание жилого помещения, в соответствии с действующим Российским законодательством, вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Размер платы определяется, исходя из общей площади помещения, и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.7. Размер платы за капитальный ремонт и другие работы, не предусмотренные настоящим Договором, определяется согласно решениям общего собрания Собственников.

4.8. Управляющая организация ежемесячно предоставляет платежный документ на оплату услуг по статьям «Содержание общего имущества», «Текущий ремонт», «Коммунальный ресурс на СОИ», «Охрана ЖК «Четыре Горизонта» до 20-го числа расчетного месяца. В случае предоставления платежных документов позднее 20-го числа расчетного месяца, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки выставления платежного документа.

В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:

- почтовый адрес Помещения(й), сведения о Собственнике Помещения(й) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан;
- наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адреса сайта в сети Интернет;
- указание на оплачиваемый месяц;
- сумма начисленной платы за содержание и ремонт, включая:
  - а) плату за содержание общего имущества собственников помещений, в том числе стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, значение размера платы за содержание на 1 кв.м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;
  - б) плату за текущий ремонт общего имущества собственников помещений, в том числе значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв.м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;
  - в) месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, определенную как суммарный размер платы за содержание жилого помещения за оплачиваемый месяц;
  - г) плату за холодную воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отдельно по каждому виду услуг, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв.м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц.
- сведения об изменениях размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, с указанием оснований, в том числе в связи со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому пп. «а» – «г» п. 4.8. настоящего Договора);
- сумма начисленных пени за просрочку платежа, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, указываемые в отдельной строке платежного документа.
- другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;

4.9. Собственник, Арендатор, Законный пользователь вносит плату за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги на счет, указанный Управляющей организацией в платежном документе.

4.10. Неиспользование Собственником (лицом, принявшим помещение от застройщика),

нанимателем Помещения(й), не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков в сроки, определенные настоящим Договором – стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по вине управляющей организации размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2001 г. № 354.

4.13. Собственник, наниматель вправе осуществить предоплату на основании выставленного платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.14. Денежные средства, поступившие от Собственника в качестве оплаты квитанций по статье «Содержание общего имущества», расходуются Управляющей организацией самостоятельно в целях надлежащего исполнения обязательств по договору.

Денежные средства, поступившие от Собственника в качестве оплаты квитанций по статье «Текущий ремонт» используются полностью на текущий ремонт мест общего пользования данного многоквартирного дома.

4.15. Если размер вносимой собственниками помещений в Многоквартирном доме, платы за жилое помещение меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме более чем на 10 процентов, то Управляющая организация доводит до Собственников помещений, а также лиц, принявших помещение от застройщика в Многоквартирном доме, арендаторов путем размещения на доске объявлений в подъезде Многоквартирного дома в течение первого месяца, следующего за истекшим годом, обоснованное предложение изменить перечень и (или) периодичность работ и услуг, или изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.18. Иные услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по договорным ценам.

## 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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 4).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать

месячного платежа.

5.3. Управляющая компания не несет ответственность по строительным недоделкам в Многоквартирном доме, а также по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика в период гарантийного срока.

5.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

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

5.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

## **6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5(пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- избрания совета многоквартирного дома и наделения его полномочиями по контролю за исполнением договорных обязательств Управляющей организацией, в том числе правом подписания от имени собственников актов выполненных работ и оказанных услуг, иных актов. Совет многоквартирного дома обязан в 7(семи)-дневный срок с момента получения актов выполненных работ и оказанных услуг за отчетный месяц подписать их и вернуть один экземпляр Управляющей организации, либо предоставить письменный мотивированный отказ. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора

составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разд. 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники МКД должны быть предупреждены путем вывешивания уведомления на информационную доску в холле первого этажа не позднее 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 приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

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 прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения

Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.8. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.9. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику.

7.10. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

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

8.2. 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев подряд, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

8.5. При подписании настоящего договора Собственник дает свое согласие на ведение круглосуточного видеонаблюдения в целях безопасности на территории Многоквартирного дома и ЖК «Четыре Горизонта» за ним, его транспортным средством, транспортными средствами третьих лиц, непосредственно третьими лицами, допущенными в ЖК «Четыре Горизонта» Собственником.

8.6. При подписании настоящего Договора Собственник дает свое письменное согласие Управляющей организации на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) своих персональных данных, включающих в себя фамилию, имя, отчество, адрес места жительства, номер телефона, адрес электронной почты, данные паспорта, дату и место рождения, сведения о помещении Собственника в Многоквартирном доме, а также иных персональных данных, в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях оказания услуг по настоящему Договору на срок действия настоящего Договора и в течение 3-х(трех) лет

после окончания срока действия Договора.

8.7. Ведение паспортно-регистрационного учета собственников осуществлять через МКУ «УРЦ», поручив последнему хранение учетно-паспортной документации (поквартирных карточек и карточек учета граждан). Собственник дает свое согласие на обработку персональных данных с целью организации регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на **5 (пять)** лет. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. 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. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Приложения:

Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в.

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение № 3. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества.

Приложение № 4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

Приложение № 5. Размер платы за содержание жилого помещения.

Приложение № 6. Правила проживания и пользования общим имуществом.

Приложение № 7 Реестр собственников помещений в МКД № 5в по ул. Третья в г. Владивостоке, подписавших договор управления.

## АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Управляющая компания

**ООО «Ренессанс Комфорт»**

ОГРН 1192536036439

ИНН 2537142444

КПП 253701001

Юридический адрес: 690080,

г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 36, каб. 2

Телефон **8 (423) 23-93-403**

WhatsApp **8-924-007-24-42**

E-mail: info@rencomfort.ru

www.rencomfort.ru

р/счет 40702810450000030619

в Дальневосточный банк

ПАО «Сбербанк» г. Хабаровск

к/счет 3010181060000000608

БИК 040813608

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ А.А. Лящевская

**Собственники помещений МКД № 5в по ул.  
Третья в г. Владивостоке**

**Реестр собственников, подписавших договор  
управления МКД № 5в по ул. Третья в г.  
Владивостоке является обязательным  
приложением к настоящему договору.**



**Состав и состояние общего имущества  
в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в**

Состав общего имущества определен в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

1. В состав общего имущества включается:

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

б) крыши;

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

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, с кадастровым номером 25:28:050031:224;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, площадки для сбора отходов, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

з) внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

и) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений и территорий общего пользования фасада многоквартирного дома, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, въездов на территорию (автоматических ворот, шлагбаумов), система IP-домофонизации сетей (кабелей) от внешней границы, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях до верхних клемм автоматического выключателя, расположенного в этажном электрощитке присоединения внутриквартирной линии (сети).

л) система видеонаблюдения за местами общего пользования многоквартирного дома и придомовой территории.

м) система пожаротушения, система газосигнализации подземной автостоянки.

Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**Перечень услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
<b>1. Услуги по управлению многоквартирным домом</b>		
1.	Организация и контроль работы службы эксплуатации МКД	ежедневно
2.	Начисление платежей, выпуск и доставка платежных документов	1 раз в месяц
3.	Взаимодействие с собственниками помещений по вопросам начисления платежей	ежедневно
4.	Организация и контроль работ по санитарному содержанию общего имущества	ежедневно
5.	Организация годового общего собрания собственников и подведение их итогов	1 раз в год
6.	Информирование собственников о временных отключениях водоснабжения, электроснабжения	по необходимости
7.	Взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и надзорными органами	по необходимости
8.	Прием собственников по вопросам содержания и ремонта общего имущества, соблюдения правил проживания, разъяснения действующего законодательства, другим вопросам	по графику приема, не реже 1 раза в неделю
9.	Контроль качества оказываемых услуг	ежедневно
10.	Контроль за соблюдением условий договоров с ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками	ежедневно
11.	Ведение реестра собственников,	ежедневно
12.	Контроль за использованием общего имущества	ежедневно
13.	Организация контроля доступа на территорию ЖК «Четыре Горизонта»	ежедневно
14.	Ведение, хранение, обновление технической документации	ежедневно
<b>2. Услуги по санитарному содержанию мест общего пользования</b>		
1.	Сухая уборка мест общего пользования всех этажей МКД со сбором и перемещением мелкого бытового мусора и смета в мусорные контейнеры	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок, маршей, коридоров: 1-3 этажи	ежедневно
3.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	1 раз в неделю
4.	Мытье полов лестничных площадок, маршей, коридоров с 1 по 3 этажи	ежедневно
5.	Мытье полов лестничных площадок, маршей, коридоров выше 3-го этажа, (за исключением балконов)	1 раз в неделю
6.	Влажная протирка входной группы	1 раз в 3 дня
7.	Обметание окон, подоконников, отопительных приборов	1 раз в 5 дней
8.	Обметание стен	2 раза в месяц
9.	Влажная протирка поверхностей кроме входной группы: стен, дверей, подоконников, перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, плафонов, оконных решеток,	1 раз в неделю

	электросчетчиков, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств	
10.	Мытье окон (открывание рамы, мытье рамы, переплетов, откосов, нанесение моющего раствора, протирка стекла насухо), балконных и входных дверей	2 раза в год: весной и осенью
11.	Обметание пыли с потолков (сухое обметание пыли при помощи волосяной щетки)	1 раз в год
12.	Мытье пола кабины лифтов	ежедневно
13.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков	2 раза в месяц
14.	Очистка балконов от снега и льда в холодный период, посыпка противогололедными материалами	по мере необходимости
15.	Дезинфекция МОП	по мере необходимости
16.	Работы по мойке фасада	1 раз в год (в весенний период)
<b>3. Услуги по санитарному содержанию прилегающей территории, объектов благоустройства и инфраструктуры</b>		
1.	<b>В теплый период года (с 01.05 по 31.10):</b>	
1.1.	Подметание территории с усовершенствованным покрытием (асфальт, брусчатка)	1 раз в день
1.2.	Сбор и перемещение бытового мусора (в том числе на газонах и клумбах) и смета в мусорные контейнеры	1 раз в день
1.3.	Подметание ступеней и площадок входной группы многоквартирного дома	1 раз в день
1.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в день
1.5.	Промывка урн	2 раза в месяц в теплый период
1.6.	Промывка номерных фонарей	2 раза за теплый период
1.7.	Мойка территории	3 раза за теплый период
1.8.	Очистка резинового покрытия детских и спортивных площадок	2 раза в месяц
1.9.	Очистка от пыли и грязи малых архитектурных форм на детских площадках	1 раз в неделю
1.10.	Прочистка ливневой канализации и водостоков на территории земельного участка	1 раз в месяц
1.11.	Дезинфекция МОП	по мере необходимости
1.12.	Уборка мусороприемников, мусорокамеры и прилегающей территории	1 раз в день
2.	<b>В холодный период года (с 01.11 по 30.04)</b>	
2.1.	Подметание свежеснегавпавшего снега при температуре воздуха ниже -2°C территории с усовершенствованным покрытием (асфальт, брусчатка)	через 3 часа во время снегопада
2.2.	Подметание свежеснегавпавшего снега при температуре воздуха выше -2°C территории с усовершенствованным покрытием (асфальт, брусчатка)	через 1,5 часа во время снегопада
2.3.	Подметание при отсутствии снегопада	1 раз в двое суток
2.4.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	не позднее 3-х часов с начала снегопада
2.5.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
2.6.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
2.7.	Очистка от мусора урн	1 раз в сутки
2.8.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезды	1 раз в сутки
2.9.	Дезинфекция МОП	по мере необходимости
2.10.	Уборка мусороприемников, мусорокамеры и прилегающей территории	1 раз в день
<b>4. Дератизация, дезинсекция, вывоз отходов, не относящихся к ТКО</b>		
1.	Дератизация	1 раз в месяц
2.	Дезинсекция	1 раз в 3 месяца
3.	Вывоз отходов, не относящихся к ТКО	по мере необходимости

<b>5. Содержание и уход за элементами озеленения (с 01.04 по 31.10)</b>		
1.	Уход за клумбами и газонами, стрижка, поливка, вычесывание, аэрация, прополка, удобрение, подсев газона, обработка от вредителей, подготовка к зиме	по мере необходимости
2.	Обрезка деревьев и кустарников, подкормка, подготовка к зиме	по мере необходимости
<b>6. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома</b>		
1.	Работы, выполняемые в отношении фундаментов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
2.	Проверка технического состояния помещений МОП, контроль за состоянием дверей, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей	ежедневно
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений, полов, внутренней отделки МОП	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц	1 раз в неделю
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта инженерного оборудования</b>		
1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания лифтового оборудования	ежедневно, круглосуточно
2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания системы электроснабжения, в том числе системы отопления	ежедневно, круглосуточно
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания системы холодного водоснабжения, системы канализации, дренажа и ливнестоков	ежедневно, круглосуточно
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции, дымоудаления, пожаротушения	по мере необходимости
5.	Работы по техническому обслуживанию системы автоматической пожарной сигнализации	по мере необходимости
6.	Работы по техническому обслуживанию систем видеонаблюдения и домофонной связи	по мере необходимости
7.	Устранение аварий	круглосуточно, по мере необходимости
8.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	2 раза в год (весной и осенью)
<b>8. Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества</b>		
1.	Холодная вода	по мере необходимости
2.	Водоотведение	по мере необходимости
3.	Электрическая энергия	по мере необходимости

**Работы по текущему ремонту общего имущества, выполняются управляющей компанией по решению общего собрания собственников помещений**

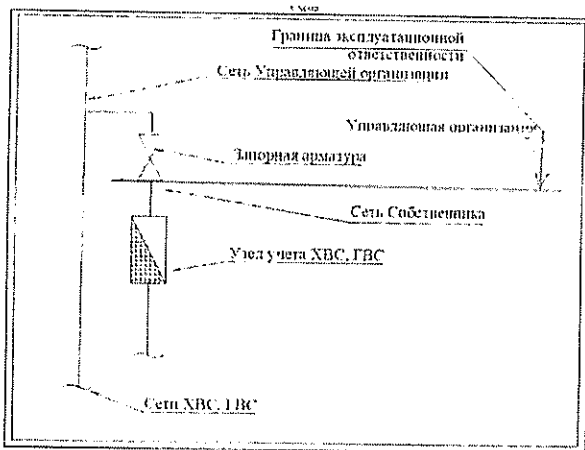
**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества  
в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, дверных полотен в холодный период в теплый период	1 сутки 3 суток
Входные двери в подъезд (секцию)	1 сутки
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушение	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, установленной на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации)	Немедленно
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т. п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки
Неисправности лифта (если устранение причин остановки не связано с проведением длительного и капитального ремонта)	Не более 1 суток

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или поступления заявки собственников помещений.

**Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника  
в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в**

**1. Разграничение зон ответственности системы холодного водоснабжения (ХВС)**

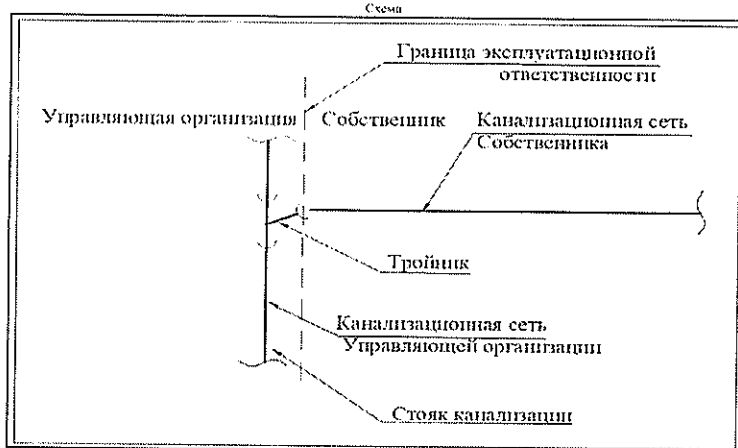


В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитные стояки холодного водоснабжения с отводами до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Граница эксплуатационной ответственности – место соединения первого запорно-регулирующего крана ХВС на отводе внутриквартирной разводки от стояка с трубопроводом со стороны Собственника.

Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах транзитных стояков, проходящих в помещении Собственника. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных стояков, обслуживаемых Управляющей организацией.

**2. Разграничение зон ответственности системы водоотведения (канализации)**

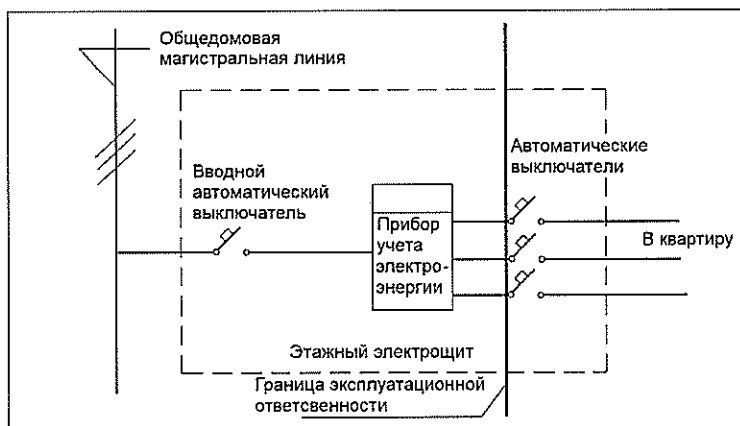


В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитный стояк водоотведения с ответвлением от стояка до первого стыкового соединения.

Граница эксплуатационной ответственности – первое стыковое соединение на ответвлении от стояка водоотведения.

Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах транзитных стояков, проходящих в помещении Собственника. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных стояков, обслуживаемых Управляющей организацией.

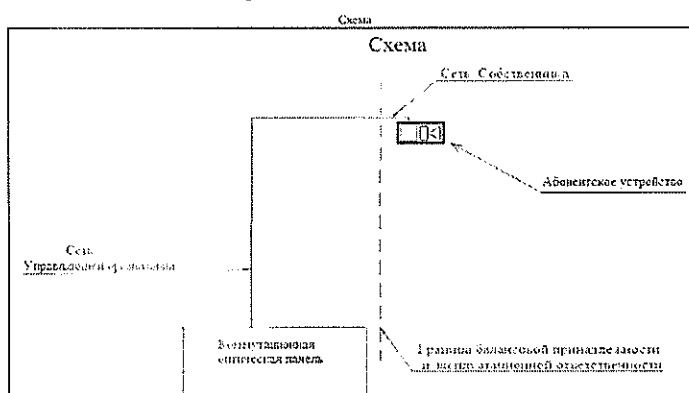
### 3. Разграничение зоны ответственности системы электроснабжения



Границей эксплуатационной ответственности является точка присоединения внутриквартирной линии (сети) к индивидуальному (квартирному) прибору учета электрической энергии по верхней клемме автоматического выключателя, расположенного в этажном электрощите после индивидуального (квартирного) прибора учета электрической энергии.

Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах зоны ответственности Управляющей организации.

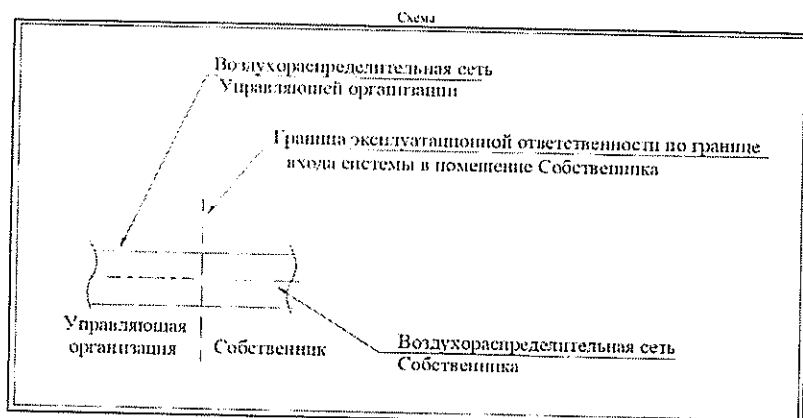
### 4. Разграничение зоны ответственности системы видеодомофонной связи



Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником является место ввода кабельной линии в помещение Собственника по наружной стене.

Разводка кабеля по помещению и подключение к электронным приборам – зона ответственности Собственника.

### 5. Разграничение зоны ответственности системы вентиляции



Граница эксплуатационной ответственности – по входу воздуховода вытяжной вентиляции в помещение Собственника.

Частичный или полный демонтаж, реконструкция вентиляционных каналов кухонных помещений и санузлов категорически запрещен.

**Размер платы за содержание жилого помещения  
в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Стоимость на 1 кв. метр <b>жилой</b> (рублей в месяц с НДС)	Стоимость на 1 кв. метр <b>нежилой</b> площади (рублей в месяц с НДС)	Стоимость на 1 кв. метр <b>паркинг</b> площади (рублей в месяц с НДС)
I.	<u>Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций.</u> Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	14,00	14,00	14,00
II.	<u>Техническое обслуживание и ремонт инженерных систем зданий.</u> Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	36,75	36,75	40,17
1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	0,86	0,86	4,27
2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), канализации и водоотведения в многоквартирных домах:	6,66	6,66	6,66
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	7,03	7,03	7,03
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	4,15	4,15	4,15
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем пожарной безопасности	2,67	2,67	2,67
6.	Работы аварийно-ремонтного и диспетчерского обслуживания	15,38	15,38	15,38
III.	<u>Санитарное содержание.</u> Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	27,41	11,47	14,83
1.	<u>Уборка мест общего пользования.</u> Работы, выполняемые в целях выполнения санитарно-гигиенических и санитарно-эпидемиологических требований	14,72	4,54	4,54



2.	Уборка мест придомовой территории. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория).	12,69	6,93	10,30
IV.	Услуги управления МКД	19,59	16,21	16,21
	ИТОГО услуги по содержанию МКД	97,75	78,43	85,20
V.	Текущий ремонт	1,20	1,20	1,20
	ИТОГО	98,95	79,63	86,40
VI.	Охрана ЖК	22,15	22,15	22,15
	ИТОГО	121,10	101,78	108,55

**Правила проживания и пользования общим имуществом  
в Жилом комплексе «Четыре Горизонта»  
в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в**

Настоящие Правила разработаны на основе действующего законодательства РФ и наработанного опыта эксплуатации введенных в эксплуатацию новых многоквартирных домов с целью сохранения общедомового имущества и создания безопасных и максимально комфортных условий проживания Собственников.

Общее имущество в Вашем доме может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Собственником в настоящих Правилах поименованы – собственники помещений, лица, принявшие помещения по акту приема передачи от застройщика.

**1. Доступ на территорию ЖК «Четыре Горизонта»**

Жилой комплекс является объектом частной собственности, в связи с чем, доступ на его территорию является ограниченным.

Собственник и члены его семьи имеют право беспрепятственного личного доступа на территорию ЖК «Четыре Горизонта». Доступ на подземную парковку имеют только Собственники (Арендаторы) машино-мест и собственники кладовых.

Въезд автотранспорта на стилобат МКД № 5в по ул. Третья в г. Владивостоке запрещен, за исключением машин скорой медицинской помощи, пожарной охраны, полиции.

Допуск на территорию ЖК «Четыре Горизонта» третьих лиц допускается при прямом волеизъявлении Собственника, выражаемом в устном или письменном заявлении Собственника или его представителя (лично, по телефону аварийно-диспетчерской службы **8 (423) 23-93-403, 8-924-007-24-42**, при условии идентификации отдающего указание), или самостоятельном обеспечении Собственником допуска с помощью технических средств (ключа, кода доступа, брелока, пульта и пр.). Собственник обязан проинформировать приглашенных лиц о правилах поведения на территории ЖК «Четыре Горизонта» и несет ответственность за их поведение. После окончания визита к Собственнику третьи лица обязаны покинуть территорию жилого комплекса.

Доступ на территорию МКД представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей предусмотрен и регулируется действующим законодательством РФ.

Доступ сотрудников аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, полиции иных государственных или муниципальных служб осуществляется службой охраны ЖК «Четыре Горизонта» беспрепятственно.

Доступ строительных и ремонтных бригад в помещение Собственника осуществляется только после установки и подключения к общедомовой системе водоотведения в помещении Собственника санитарно-технического оборудования (унитаза) и предъявления факта установки и подключения специалисту Управляющей организации.

Доступ Собственников в отдельные части общего имущества (в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовые, водомерный узел, лифтовые шахты, технические этажи, кровля и т.п.) ограничивается Управляющей компанией на временной или постоянной основе. При необходимости посещение данных зон повышенной опасности возможно в сопровождении сотрудника Управляющей компании.

**ВАЖНО!**

При планируемом длительном отсутствии Собственника, он должен предоставить в Управляющую компанию контактные данные лица, которое будет иметь право доступа в помещение Собственника в его отсутствие. Данное лицо должно иметь ключи для доступа в помещение Собственника и быть готовым согласовать время своего прибытия при поступлении звонка из Управляющей компании и обеспечить доступ в помещение Собственника.

**Парковка, хранение и перемещение автотранспорта на придомовой территории**

В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности, исключения хранения на территории МКД автомобилей, находящихся в розыске, а также для проведения рейдов проверки незаконно припаркованного автотранспорта или автотранспорта, находящегося без движения более 1 месяца, Управляющая компания вправе вызвать полицию и/или иные уполномоченные государственные службы для проверки такого транспорта. Ответственность за последствия таких проверок Управляющая компания не несет.

Запрещено хранение на территории МКД прицепов, катеров, снегоходов, разбитых и неэксплуатируемых автомобилей и т.п., а также постоянное хранение автотранспортных средств более 1 месяца. Территория МКД не является автостоянкой. Хранение автотранспортных средств допускается исключительно в помещении парковки Собственниками (Арендаторами) машино-мест.

Для получения доступа автомобиля Собственника и его гостей (иных третьих лиц, приглашаемых Собственником, в том числе служб доставки, завоза строительных материалов, оборудования, мебели и

т.п.) на территорию ЖК «Четыре Горизонта» Собственнику необходимо позвонить в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании по телефону 8 (423) 23-93-403, 8-924-007-24-42 или обратиться лично в офис Управляющей компании, расположенный в доме № 7а ул. Третья и сообщить сведения о транспортном средстве с указанием его номера, после этого диспетчерская служба передаст информацию на пост охраны Жилого комплекса и будет возможен доступ на территорию.

Парковка автомобилей на территории ЖК «Четыре Горизонта» осуществляется в соответствии с нанесенной разметкой.

Запрещена парковка любых транспортных средств:

- на тротуарах, у ворот, на детской площадке, на газонах и клумбах;
- у входов в трансформаторную подстанцию и другие технические помещения;

- в зонах нахождения мусорных контейнеров и зон складирования КГМ (крупногабаритного мусора);

- на местах, предназначенных для парковки автотранспорта лиц с ограниченными возможностями;

Парковка непосредственно на въезде к многоквартирному дому, в том числе перед откатными воротами ЗАПРЕЩЕНА!

На территории ЖК «Четыре Горизонта» мойка машин запрещена!

Ограничение скорости движения автотранспорта в границах земельного участка, входящего в состав жилого комплекса – 5 км/ч. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы на территории МКД запрещены.

В период зимней уборки (с 01 ноября по 15 апреля) для ликвидации последствий снегопадов, доступ автомобилей Собственников на парковочные места на придомовой территории ограничивается (либо запрещается) на время проведения работ, необходимое для уборки, складирования и вывоза снега, льда. Места для складирования снега (льда) обозначаются разметочными столбиками, парковка на этих местах строго запрещена на время, необходимое для производства работ по вывозу снега (льда).

## **2. Соблюдение общественного порядка в ЖК «Четыре Горизонта»**

На территории Многоквартирного дома ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- курить в местах общего пользования (переходах, холлах, лифтах, балконах и т.д.) на территории МКД. Курение на территории жилого комплекса разрешено только в специально отведенных местах (Федеральный закон от 23.02.2013 года 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»);

- складировать крупногабаритный и бытовой мусор в местах общего пользования, этажах, в иных не предназначенных для этого местах. Крупногабаритные и коммунальные отходы должны складироваться в специально отведенные для этого места. Строительный мусор должен немедленно после выноса из помещения Собственника спускаться во двор и вывозиться за пределы территории МКД;

- проникать в технические помещения Многоквартирного дома, вентиляционные шахты, водомерные узлы, шахты лифтов и пр., перелезать через парапеты ограждающих конструкций;

- осуществлять выгул животных без поводка и в неустановленных для этого местах;

- проводить в помещении ремонтно-строительные и иных работы, являющиеся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, дрели, молотка и т.д.) в воскресенье. Допускается проведение шумных работ только в рабочие дни с 9.00 до 13.00 и с 15.00 до 21.00, в субботу и нерабочие праздничные дни с 10.00 до 13.00 и с 15.00 до 21.00;

- создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования (криками, пением, иными действиями, включением/эксплуатацией любых производящих звуки и шумы устройства, сила и громкость которых нарушает спокойствие Собственников, с 21.00 до 9.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно); с 21.00 до 10.00 часов в выходные дни (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни; с 13.00 до 15.00 часов ежедневно;

- использование различного рода фейерверков;

- проводить в помещениях или местах общего пользования работы, связанные с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.) в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности. Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха ранее 09.00 и позднее 19.00 часов в рабочие дни, ранее 10.00 и позднее 19.00 в субботу, а также в воскресенье и праздничные дни – категорически запрещено;

- сбрасывать какие-либо предметы (окурки, мусор и т.д.) из окон, с крыш, балконов и лоджий МКД;

- мусорить на территории жилого комплекса;

- использовать территорию МКД для распития спиртных напитков, употребления наркотических веществ;

- жечь костры, устанавливать и использовать мангалы, барбекю и т.д.;

- использовать оборудование, установленное на детской площадке, не по прямому назначению, а также с нарушением требований технической эксплуатации, использовать малые архитектурные формы необходимо в соответствии с возрастным ограничением, указанным на каждом объекте;

- вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями в

местах общего пользования, устанавливать торговые аппараты, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду. В частности, запрещается оставлять какие-либо информационные, рекламные, агитационные сообщения/уведомления на стенах, дверях, потолках, в почтовых ящиках, на ступеньках лестниц дома, в кабине лифтов, перед входом в подъезд, столбах освещения, на любых иных поверхностях мест общего пользования в МКД и на придомовой территории Жилого комплекса (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты, рекламные плакаты и др.) Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованных досках объявлений в холле многоквартирного дома. Содержание объявлений должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства;

- осуществлять сброс твердых коммунальных отходов, в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.), слив остатков строительных растворов и других технических жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, растворителей, масла и т.п.), средств личной женской гигиены, средств личной детской гигиены (памперсов) в сантехническое и канализационное оборудование помещений и мест общего пользования МКД.

### 3. Погрузочно-разгрузочные работы

При проведении погрузочно-разгрузочных работ Собственник помещения обязан:

- заблаговременно оформить в Управляющей компании заявку (устную или письменную) на доступ исполнительных бригад, а также строителей, перевозчиков, грузчиков, оказывающих услугу. Перевозчики и исполнители погрузочно-разгрузочных работ допускаются в МКД только на основании заявки. Необходимые для перевозки разгрузочная площадка, грузовые лифты должны быть заранее зарезервированы;

- подвоз/вывоз крупногабаритных материалов, мебели и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы производить с 09:00 до 20:00;

- при разгрузке строительных и иных материалов, мебели, указанные предметы сначала выгружаются из автомобиля, после этого через парковку осуществляется занос (подъем) выгруженного имущества. Стоянка автомобиля, осуществляющего доставку на придомовой территории ЗАПРЕЩЕНА;

- перевозку (переноску, подъем, спуск) строительных и иных материалов, мебели производить в лифтах, по коридорам, по лестницам, специально для этого предназначенным;

- перевозить (переносить, поднимать, спускать) строительные материалы, смеси, строительный мусор и иные сыпучие материалы ТОЛЬКО УПАКОВАННЫЕ в полиэтиленовые пакеты;

- при перемещении строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов, с целью сохранения отделки мест общего пользования собственник своими силами и за свой счет покрывает полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами пол в коридорах, двери и дверные проемы, а также стены;

- не допускать перегруза лифтов, равномерно распределять груз по полу кабины, а также не засорять лифтовые кабины и шахты строительным и любым другим мусором, пылью;

- немедленно, после производства работ произвести вынос строительного мусора, упаковочных, предохраняющих материалов и т.д., с последующей уборкой мест общего пользования, загрязненных вследствие вноса/выноса материалов, мебели, строительного и иного мусора;

- вынос и вывоз строительного мусора осуществлять ежедневно, в конце рабочего дня собственными силами и за свой счет. Возможно временное складирование мусора непосредственно в помещении Собственника. Складирование строительных материалов, мебели, мусора в местах общего пользования (в подъезде, на лестничных клетках) ЗАПРЕЩЕНО.

Ущерб, нанесенные общему имуществу МКД, местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов либо любыми иными действиями, фиксируется представителями Управляющей организации с составлением соответствующего акта, фотофиксацией нанесенных повреждений и возмещается лицом, причинившим ущерб. В случае невозможности такого взыскания – за счет Собственника помещения, работники которого нанесли повреждения, в срок, установленный в требовании, предъявляемом Управляющей организацией. Размер ущерба, нанесенного местам общего пользования МКД, обосновывается расчетом Управляющей организации.

**В случае неисполнения Собственником помещения настоящих Правил Управляющая организация вправе запретить производить любые из вышеуказанных действий (перевозку (переноску) предметов, строительные материалы, пользование лифтами и т.д.) Все последствия имущественного характера, вызванные приостановкой производства действий, ложатся на Собственника.**

### 4. Контроль доступа на территории ЖК «Четыре Горизонта» (видеонаблюдение и домофон).

В многоквартирном доме организована современная система IP-домофонизации, с возможностью подключения квартиры через сенсорный монитор видеодомофона АТ-07L.

Система предназначена для ограничения доступа посторонних лиц в здание и создания комфорта и безопасности для собственников.

Система позволяет:

- осуществлять двухстороннюю связь между собственником и посетителем;

- посетителям разрешать вход в подъезд, используя кнопку доступа в квартирном переговорном устройстве.

ВНИМАНИЕ:

При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в подъезд находится в состоянии «ОТКРЫТО».

Система видеонаблюдения состоит из камер видеонаблюдения, расположенных на каждом жилом этаже, первом этаже и на входах в многоквартирный дом. Вся информация с камер видеонаблюдения сводится в помещении дежурного. Обслуживание системы видеонаблюдения осуществляется специализированной организацией, информация с камер видеонаблюдения ограничена и предоставляется собственникам только на основании письменного заявления, поданного в Управляющую организацию. При подаче заявления собственником указывается причина необходимости доступа к записям видеонаблюдения, а также интересующий промежуток времени.

Запрещается истребовать записи видеонаблюдения с целью сбора информации о собственниках помещений или третьих лицах.

Управляющая компания гарантирует соблюдения и защиту персональных данных при обработке записей с камер видеонаблюдения.

**ВНИМАНИЕ:**

- Запрещается загромождение видеокамер.
- Самостоятельно менять направление съемки видеокамер.

## **5. Осуществление контроля за соблюдением Правил**

Деятельность по обеспечению контроля за соблюдением настоящих Правил, сохранностью общего имущества, безопасного и комфортного проживания в Жилом комплексе, санкционированного доступа в многоквартирный дом, осуществляют специалисты Управляющей организации и служба охраны объекта.

**Специалисты Управляющей организации и служба охраны объекта:**

- осуществляют контроль за соблюдением общественного порядка, сохранности, исправности и работоспособности общего имущества на территории Жилого комплекса путем обходов территории по утвержденным графикам, путем контроля с помощью системы видеонаблюдения (видеокамеры установлены внутри многоквартирных домов и здания парковки и на придомовой территории Жилого комплекса).

- осуществляют контроль ведения строительных и ремонтных работ путем обхода помещений, в которых производятся строительные работы и ремонт не менее 1-2 раз за день, не допускают разрушения несущих или ограждающих конструкций многоквартирного дома.

- не допускают (пресекают) проведение любых работ, связанных со строительным шумом в воскресенье - круглосуточно, в рабочие дни с 21.00 до 09.00 и с 13.00 до 15.00, в субботу и нерабочие праздничные дни с 21.00 до 10.00 и с 13.00 до 15.00.

- осуществляют контроль доступа Собственников и посторонних (третьих) лиц в Жилой комплекс в рамках настоящих Правил.

- при обнаружении, получении информации, сообщении Собственника о технических неисправностях принимают меры к первичному устранению неисправности, сообщая в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

- осуществляют контроль вывоза Собственником строительного и иного мусора, образовавшегося в ходе проведения в помещении Собственника ремонтных и иных работ.

- осуществляют контроль и своевременность вывоза специализированными компаниями твердых коммунальных отходов и иного мусора со специально выделенных мест на территории Жилого комплекса.

- осуществляют контроль за парковкой автомобилей Собственников на придомовой территории Жилого комплекса путем видеонаблюдения, при выявлении нарушений и возникновении внештатной ситуации – личным присутствием. Парковка автомобилей разрешается только согласно нанесенной разметке парковочных мест. Парковка автомобилей в любых других местах строго запрещена.

- реагируют на срабатывания систем сигнализации припаркованных автомобилей путем выхода к месту срабатывания для выяснения причин срабатывания. При обнаружении фактов ДТП, ущерба автотранспорту – вызывают на место происшествия собственника для устранения причин.

- следят за соблюдением мер противопожарной безопасности на территории Жилого комплекса и внутри многоквартирных домов и здания парковки. В случае обнаружения нарушений мер противопожарной безопасности принимают меры к их устранению.

- осуществляют визуальный контроль за системой пожарной сигнализации, ее работоспособности. Своевременно реагируют на ее срабатывание.

- при пожаре вызывают пожарную службу МЧС России, до ее приезда принять меры к эвакуации людей и тушению очага пожара. **Во всех случаях в первоочередном порядке организовывается эвакуация людей.**

- вежливо и корректно общаются с Собственниками помещений, третьими лицами, консультируют и помогают при возникновении чрезвычайных ситуаций, проявляют личное участие и оказывают посильную помощь (консультации в решении жизненных, бытовых ситуаций, связанных с эксплуатацией ЖК «Четыре Горизонта».

- не разглашают служебную информацию, ставшую доступной в ходе исполнения служебных обязанностей, третьим лицам.

**Специалисты Управляющей организации и служба охраны объекта имеют право:**

- запрещать производства шумных, пыльных, сопровождающихся сильным запахом работ в

неустановленное для производства подобных работ время. Также при продолжении нарушения, вызвать участкового уполномоченного полиции, дежурный наряд полиции, с написанием соответствующего заявления на нарушения в полицию в целях привлечения нарушителей к административной ответственности (статья 3.13. Нарушение тишины и покоя граждан Закона Приморского края об административных правонарушениях в Приморском крае).

- не допускать на территории Жилого комплекса парковку автомобилей в неустановленных для этого местах, за исключением случаев посадки/высадки пассажиров и погрузки/выгрузки материалов.

- при нарушении правил парковки на придомовой территории вызвать нарушителя на место и требовать устранения нарушения. При отказе в устранении нарушения предупреждать нарушителя о том, что будет вызван наряд ГИБДД для составления Акта об административном правонарушении о нарушении правил парковки автомобилей на территории МКД, либо информация будет направлена в ГИБДД для привлечения нарушителя к административной ответственности.

- пресекать любые нарушения общественного порядка, нанесения ущерба общему имуществу Жилого комплекса, распитие спиртных напитков, употребление наркотических веществ, курение в местах общего пользования. Не допускать третьих лиц на территорию Жилого комплекса, при необходимости вызывать сотрудников правоохранительных органов с составлением соответствующего заявления на нарушителя в полицию.

- присутствовать при составлении различного рода актов, составляемых сотрудниками Управляющей компании, а также подписывать их.

- требовать от собственников культурного и вежливого обращения с представителями Управляющей компании, службы охраны объекта.

- запрещать эксплуатацию лифтов при нарушении правил их использования и эксплуатации, вплоть до их отключения. При выявлении таких нарушений составлять соответствующий акт с приложениями фотоматериалов с указанием данных нарушений.

- запрещать складирование строительного мусора и любого другого мусора в местах общего пользования Жилого комплекса (на площадках возле квартир, лифтовых холлах, балконных переходах и на придомовой территории). При выявлении нарушителей, складирования мусора осуществлять фотофиксацию, составлять акт о нарушениях для привлечения к административной ответственности и наложения штрафных санкций.

- не допускать посторонних лиц, собственников в помещения общего пользования, доступ в которые ограничен.