

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Общество с ограниченной ответственностью «МД Сервис» (ООО «МД Сервис»), (далее – «Управляющая организация»), в лице Генерального директора И.В. Извековой, с одной стороны, и

_____, являющийся правообладателем помещения¹ № _____, площадью _____ кв.м., на _____ этаже (далее – «Правообладатель») многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Москва, ул. Коминтерна, д.15** (далее – «Многоквартирный дом» или «МКД»), с другой стороны, (далее – «Стороны»), заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Условия Договора являются одинаковыми для всех Правообладателей помещений в Многоквартирном доме. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами г. Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Правообладателю, а также членам семьи Правообладателя, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - Арендатор, Пользователь).

2.2. Управляющая организация по заданию Правообладателя помещения в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Москва, Коминтерна, д. 15** предоставлять коммунальные и иные услуги Правообладателю в соответствии с Договором, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме (далее - Общее имущество), в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении №1 к Договору.

2.4. Необходимость выполнения работ по текущему ремонту Общего имущества определяется Управляющей организацией. Текущий ремонт Общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания работоспособности, устранения повреждений и неисправностей Общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов и т.п.). При заключении договоров на выполнение работ и услуг для содержания и ремонта общедомового имущества осуществлять подбор подрядчиков и исполнителей исходя из низкой стоимости работ, высокого качества выполнения работ и иных критериев, влияющих на повышения уровня комфортности проживания в МКД. Предоставлять на ознакомление Совету МКД информацию о факте начала процедуры поиска подрядных организаций для проведения работ, с целью получения предварительного согласования перечня подрядных организаций и их коммерческих предложений, о факте заключения договоров с обоснованием выбора (пример: итоги конкурсной процедуры). Совет МКД согласовывает факт выполнения работ, проводимых на многоквартирном доме, путем участия в подписании комиссионного акта осмотра факта выполнения работ. Совет МКД согласовывает планы предупредительного ремонта.

2.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

адрес Многоквартирного дома: **г. Москва, ул. Коминтерна, д.15**

- б. этажность - переменная+ техническое пространство + 1 подземный;
- в. количество квартир – 1 383;
- г. количество мест для хранения автомобилей (м/мест) -792, из них 143 общего пользования;
- д. общая площадь жилых помещений без учета летних – 88 479,8 кв. м;
- е. общая площадь нежилых помещений – 26 064,8 кв. м;
- ж. общая площадь здания – 168 040,14 кв. м
- з. площадь мест общего пользования – 37 562,0 кв. м.

2.6. Местом исполнения настоящего Договора является: **г. Москва, ул. Коминтерна, д.15.**

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями

¹ Помещение - квартира, нежилое помещение, машино-место.

Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Правообладателей помещений в нем, в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 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 управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями №1 к Договору.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Правообладателю в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, в том числе:

- а. холодное водоснабжение;
- б. горячее водоснабжение;
- в. водоотведение;
- г. электроснабжение;
- д. отопление;
- е. обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4. Обеспечивать предоставление иных дополнительных услуг, в том числе:

- а. Интернета;
- б. телевидения;
- в. видеонаблюдения;
- г. обеспечения работы домофона;
- д. обеспечение работы систем безопасности;
- е. охранные услуги;
- ж. другие услуги.

Указанные договоры на предоставление услуг, перечисленных в настоящем пункте, заключаются после согласования их с Правообладателем.

3.1.5. Коммунальные услуги оказываются сторонними организациями. Управляющая организация не является поставщиком коммунальных услуг и не отвечает за их качество, если их некачественное предоставление производится соответствующим поставщиком коммунальных услуг или сетевой компанией. Исполнитель обеспечивает не ухудшение качества коммунальных услуг в рамках их транспортировки по сетям, входящим в состав общего имущества, прикладывает все усилия для улучшения качества предоставления коммунальных услуг соответствующими поставщиками (немедленно при обнаружении такого факта самостоятельно или при наличии жалоб законных пользователей (или пользователя) помещений многоквартирного дома): в том числе самостоятельно и своевременно информирует поставщиков о несоответствии качества коммунальных услуг требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Правительством Российской Федерации, и направляет ему соответствующие требования об улучшении качества коммунальных услуг. Управляющая организация в рамках тарифов на оказание услуг в отношении многоквартирного дома оказывает услуги агента по снабжению Правообладателей помещений соответствующими коммунальными услугами, в том числе путем заключения от своего имени, но в интересах законных пользователей помещений многоквартирного дома договоров с соответствующими поставщиками коммунальных услуг / сетевыми компаниями на поставку коммунальных услуг в целом для многоквартирного дома, аккумулирования информации по пользованию коммунальными услугами каждым из законных пользователей помещений многоквартирного дома, сбора платежей с законных пользователей многоквартирного дома за пользование коммунальными услугами и их перечисление соответствующим поставщикам коммунальных услуг / сетевым компаниям.

3.1.6. Информировать Правообладателя о заключении указанных в пп. 3.1.5 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Правообладателям объемам и с качеством, предусмотренными Договором. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для правообладателей-граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.8. 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 Правообладателей помещений в Многоквартирном доме.

3.1.9. Принимать от Правообладателя плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Правообладателя о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Правообладателя в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по локализации аварий, 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.

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

3.1.13. Организовать и вести прием Правообладателей по вопросам, касающимся Договора, вести их учет (жалоб и предложений), принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. в следующем порядке:

а. в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Правообладателя о результатах рассмотрения обращения, жалобы или претензии;

б. в случае получения заявления о перерасчете размера платы за Помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений уведомить Правообладателя о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию, а также доводить информацию до Правообладателя иными способами.

Информировать Правообладателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством, ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случаях личного обращения – немедленно. Размещение рекламы на стендах не допускается.

3.1.15. Представлять Правообладателям помещений 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 других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Правообладателю, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Правообладателю или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта Общего имущества.

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

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

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту Общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Правообладателем. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.22. Информировать в письменной форме Правообладателя об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 30 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, установленной в соответствии с разделом 4 Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.23. Обеспечить выдачу Правообладателю платежных документов не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным. По требованию Правообладателя выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт Общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости. Платежные документы могут предоставляться Правообладателю в том числе и в электронной форме, размещенные в системе ГИС ЖКХ.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги также может вноситься на основании информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в

полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

3.1.24. По требованию Правообладателя и иных лиц, действующих по распоряжению, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.25. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

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

3.1.27. По требованию Правообладателя производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение, управление Общим имуществом и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом неустоек (штрафов, пени).

3.1.28. Предоставлять Правообладателю отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, перечню и размеру платы, указанным в Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Правообладателей и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.29. В течение срока действия Договора по требованию Правообладателя размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.30. На основании заявки Правообладателя направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Правообладателя.

3.1.31. Представлять интересы Правообладателя(ей) в рамках исполнения своих обязательств по Договору, в том числе по всем вопросам связанным с использованием Общего имущества, с правом подачи исковых заявлений в суды, в арбитражные суды и суды общей юрисдикции с требованием о признании имущества Общим имуществом в Многоквартирном доме, об истребовании Общего имущества из чужого незаконного владения, об устранении препятствий в пользовании Общим имуществом, о признании права общедолевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также иными требованиями направленными на защиту прав и законных интересов собственников и правообладателей помещений, расположенных в Многоквартирном доме.

3.1.32. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества правообладателей Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания правообладателей по конкретному предложению. В случае положительного решения правообладателей средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Правообладателей, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.33. В случае решения общего собрания Правообладателя о передаче в пользование Общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие в результате передачи в пользование Общего имущества, либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Правообладателей, направляются на содержание и ремонт Общего имущества, выполняемых по Договору, либо на иные цели, определенные решением Правообладателей.

3.1.34. Заключить договор страхования объектов Общего имущества в Многоквартирном доме за отдельную от Договора плату Правообладателя со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Правообладателей помещений.

3.1.35. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного Общего имущества.

3.1.36. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу Правообладателей жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Правообладателями помещений в доме одному из Правообладателей, указанному в решении общего собрания Правообладателей о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Правообладатель не указан, любому Правообладателю помещения в Многоквартирном доме.

3.1.37. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Правообладателем в счет обязательств по Договору; составить Акт выверки произведенных Правообладателем начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей

организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.38. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации при эксплуатации лифтов, входящих в состав Общего имущества.

3.1.39. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.1.40. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Правообладателей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.41. Обеспечить возможность контроля со стороны Правообладателя за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору (раздел 6 Договора).

3.1.42. В установленном порядке осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами г. Москвы, за исключением сведений, составляющих коммерческую тайну.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2. Самостоятельно привлекать третьих лиц для исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.3. Представлять интересы Правообладателя, связанные с технической эксплуатацией Строения, в отношениях с третьими лицами, в пределах полномочий, предоставленных настоящим Договором.

3.2.4. Осуществлять контроль за целевым использованием помещения Правообладателя и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования указанного помещения не по назначению.

3.2.5. На основании решения Общего собрания Правообладателей Многоквартирного дома выставить счета и взимать с Правообладателей целевые сборы на оборудование и благоустройство Многоквартирного дома и прилегающей территории.

3.2.6. Направлять Правообладателю предложения о проведении капитального ремонта.

3.2.7. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать задолженность по платежам и убытки, причиненные несвоевременной и (или) неполной оплатой, взыскивать ущерб, причиненный Общему имуществу МКД.

3.2.8. Самостоятельно определять способ внесения Правообладателем помещения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные и прочие услуги.

3.2.9. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Правообладателя, в результате нарушений условий Договора, прочих действий или бездействий Правообладателя помещения, членов его семьи, гостей, посетителей и прочих лиц, прибывших на территорию Многоквартирного дома с ведома (по инициативе, по заявке, по вызову, по приглашению, по согласию и т.п.) Правообладателя помещения или по решению (постановлению и т.п.) государственных органов, связанному с Правообладателем помещения или его посетителями.

3.2.10. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Правообладателем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями раздела 4 Договора.

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

3.2.12. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Правообладателей, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.13. 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 Правообладателя по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством. Перечень дополнительных работ и услуг – Приложение №5 к Договору.

3.2.14. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Правообладателю в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и условиями Договора.

3.3. Правообладатель обязан:

3.3.1. Предоставлять документы, на основании которых Правообладатель обладает правом на заключение договора (свидетельство о государственной регистрации права собственности, договор, на основании которого Правообладателю передано помещение, акт приема передачи).

3.3.2. При проведении Правообладателем работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с Договором.

3.3.3. В течение 10 (десяти) дней с момента получения документа о праве собственности на помещение (как

объект недвижимости) передать в Управляющую организацию копию указанного документа.

3.3.4. Соблюдать Правила проживания в Многоквартирном доме (Приложение № 6 к Договору).

3.3.5. Соблюдать Правила проведения ремонтно-строительных работ (Приложение № 8 к Договору).

3.3.6. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, управление, содержание и ремонт Общего имущества, коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи. Обязанности Правообладателя (собственника помещения) по указанной оплате возникают с момента возникновения права собственности на такое помещение. Обязанности по указанной оплате у иных лиц, возникают в порядке, установленном статьей 153 Жилищного кодекса Российской Федерации № 188-ФЗ. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.7. При начале производства ремонтно-строительных работ внести единовременный взнос, связанный с обеспечением вывоза крупного строительного мусора на период проведения ремонтно-строительных работ.

Единовременный взнос перечисляется на счет Управляющей организации.

3.3.8. Не позднее, чем за пять рабочих дней до окончания расчетного месяца, подавать лично или через представителя в Управляющую организацию показания приборов учета потребленных ресурсов (холодная и горячая вода, электроэнергия). В случае отсутствия в Управляющей организации показаний приборов учета Правообладателя на момент формирования квитанции-извещения на оплату жилищно-коммунальных услуг, расчет платы за ресурсы, потребленные Правообладателем, производится исходя из Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

3.3.9. Соблюдать следующие требования:

- а). производить переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме с соблюдением требований законодательства;
- б). не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в). не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Правообладателя, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г). не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д). не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- е). не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж). не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества в Многоквартирном доме;
- з). не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов, без согласования с Управляющей организацией;
- и). не совершать действий, нарушающих покой граждан и тишину в жилых помещениях и местах общего пользования в ночное время - с 23.00 до 7.00 часов, ремонтно-строительные работы производить только в соответствии с требованиями законодательства и нормативных правовых актов города Москвы;
- к). согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих Общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- а). о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета и т.п.);
- б). 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 Правообладателем 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;
- в). об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.11. 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.

3.3.12. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.13. В случае прекращения права собственности, в срок до пяти рабочих дней, письменно уведомить

Управляющую организацию, предоставив копии документов, подтверждающих факт прекращения права собственности (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и письменно уведомить нового Правообладателя помещения о необходимости заключения договора управления Многоквартирным домом с Управляющей организацией.

3.4. Правообладатель имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по 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 Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение от собрания Правообладателей Многоквартирного дома, 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 ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с Договором.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору на условиях раздела 6 Договора. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора по управлению многоквартирным домом в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. Поручать вносить платежи по Договору Нанимателю/Арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Стоимость услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за услуги по управлению жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома;

2) плату за дополнительные услуги и услуги иных специализированных организаций;

3) плату за коммунальные услуги в части Помещений и общего имущества жилого дома;

4.2. Оплата услуг Управляющей организации производится на основании выставленных Правообладателю платежных документов (Информации). Расчет стоимости услуг осуществляется в следующем порядке:

4.3. Оплата за услуги, указанные в подпунктах 1 пункта 4.1. настоящего Договора производится Правообладателем в соответствии с тарифной ставкой на содержание и текущий ремонт, указанной в Приложении № 4 к настоящему Договору «Расчет договорной цены» на 1 кв. м. общей жилой площади в месяц.

4.4. Оплата за услуги, указанные в подпункте 2 п.4.1, производится на основании тарифов, установленных в Приложении № 4, а если на дополнительные работы тариф в Приложении № 4 не установлен – на основании тарифов, утвержденных управляющей организацией.

4.5. Оплата за услуги указанные в подпункте 3 п.4.1. производится Правообладателем по тарифам, установленным Правительством г. Москвы в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти г. Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Размер платы по подпункту 1 п.4.1 изменяется на основании дополнительного соглашения между Правообладателем и Управляющей организацией или по решению общего собрания Правообладателей помещений и устанавливается на срок не менее чем один год, с учетом предложений Управляющей организации. Размер платы по подпункту 2 п.4.1 устанавливается по соглашению Сторон. Размер платы по подпунктам 3 п.4.1 меняется по факту изменения тарифов, соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

4.7. Управляющая организация вправе, без проведения общего собрания собственников, повышать стоимость услуг, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 4.1. настоящего Договора, на 5 % (Пять процентов).

Указанные услуги повышаются ежегодно.

Данное правило вступает в силу с 01.04.2025 года.

4.8. Дополнительные работы, выполняемые Управляющей организацией по заявке Правообладателя, оплачиваются по тарифам, утвержденным в Управляющей организации.

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

4.10. Правообладатель возмещает Управляющей организации затраты, понесенные ей вследствие необходимости

принятия срочных мер по: предотвращению и ликвидации аварийных ситуаций; сохранности жизни, здоровья граждан и имущества Правообладателя, в том числе и общего имущества, за исключением случаев, когда аварийные ситуации произошли не по вине Правообладателя.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации. Плата за управление, содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.13. Плата за управление, содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленном порядке в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, на основании платежных документов, (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе ГИС ЖКХ) предоставляемых Управляющей организацией.

4.14. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (Общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий Договора, сумма перерасчета, задолженности Правообладателя по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

Если в течение 1 месяца с момента получения платежного документа от Правообладателя не поступила претензия, услуги считаются оказанными в полном объеме и надлежащего качества.

4.15. Сумма начисленных пеней указывается в платежном документе, (в том числе платежном документе в электронной форме, размещенном в системе) предоставляемым Управляющей организацией.

4.16. Правообладатели вносят плату в соответствии с Договором на расчетный счет Управляющей организации.

4.17. Неиспользование помещений Правообладателем не является основанием невнесения платы за помещение, его отопление, управление, содержание и ремонт Общего имущества.

4.18. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.19. 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 г. Москвы.

4.20. Правообладатель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Правообладателя осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Правообладателя (Приложение №3 к Договору).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение, коммунальные услуги, управление, содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, Правообладатель обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном в соответствии с жилищным законодательством.

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

5.4. При предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

5.5. В случае, когда нарушение качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произошло до границы разграничения поставки коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями (РСО), в таком случае ответственность, за перерасчет платы за коммунальные услуги, несет РСО.

5.6. Управляющая организация несет административную ответственность по статьям Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) за нарушение:

- санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений (ст. 6.4 КоАП РФ);

- правил содержания и ремонта жилых домов или жилых помещений (ст. 7.22 КоАП РФ);
- правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (ст. 7.23.3 КоАП РФ);
- нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23. КоАП РФ);
- лицензионных требований к осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом (ч. 2, 3 ст.

14.1.3 КоАП РФ);

- сроков выполнения предписаний контролирующих органов (ст. 19.5 КоАП РФ).

5.7. Управляющая организация несет ответственность за выполнение минимального перечня обязательных работ и услуг по содержанию МКД. Минимальный перечень работ и услуг, изложен в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

Обязательные работы, которые это обеспечивают, разделены на группы:

- Информационная работа.
- Взаимодействие с собственниками помещений в МКД по вопросам содержания и ремонта общего имущества, общих собраний собственников.
- Аварийно-диспетчерская работа.
- Содержание и ремонт конструктивных элементов МКД (фундамент, кровля, стены, окна, двери и т.д.).
- Содержание дымоотводов и вентиляции.
- Соблюдение норм пожарной безопасности.
- Содержание и ремонт газового оборудования.
- Предоставление коммунальных услуг и содержание внутридомовых инженерных систем для предоставления коммунальных услуг (далее – КУ) надлежащего качества.
- Приборы учёта.
- Содержание мусоропроводов и контейнерных площадок, придомовой территории, входящей в общее имущество МКД.

- Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем.
- Иные работы по управлению МКД.

Информационная работа управляющей организации (далее – УО).

Услуги УО по хранению и предоставлению информации:

- сбор, актуализация и хранение информации о жителях МКД, хранение технической документации дома;
- предоставление информации по запросам потребителей напрямую и путём размещения её на стендах в подъездах МКД согласно пп. «б» п. 31 разд. VIII Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 13.09.2018) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее - ПП РФ № 416);
- взаимодействие с органами государственной власти и раскрытие информации на сайте организации, в ГИС ЖКХ, на информационных стендах согласно Приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 (ред. от 11.09.2020) "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

Взаимодействие УО с собственниками по вопросам содержания и ремонта МКД.

УО несет ответственность за взаимодействие с собственниками МКД по вопросам содержания и ремонта общего имущества дома:

- готовит предложения по содержанию и текущему ремонту, разрабатывать перечни работ и услуг и рассчитывать финансовые потребности для их выполнения, вносить предложения по проведению капремонта и использованию общего имущества МКД третьими лицами на возмездной основе;
- организывает общие собрания собственников (далее – ОСС) помещений в МКД и доводит до сведения собственников проекты документов, касающихся содержания и текущего ремонта общего имущества дома, контролировать исполнение решений ОСС.

Аварийно-диспетчерская служба управляющей организации.

Управляющая домом организация несет ответственность за организацию работы аварийно-диспетчерской службы для приёма и исполнения заявок от жителей МКД и обеспечить АДС громкоговорящей связью с МКД, причём эта связь должна быть двусторонней. Ответственность за контроль состояния внутридомовых инженерных систем, уровня загазованности подполий и коллекторов и оперативное устранение аварий на внутридомовых инженерных системах с соблюдением сроков, установленных на проведение таких работ.

Работы и услуги по содержанию конструктивных элементов МКД.

Ответственность УО за перечень работ и услуг, которые управляющая организация обязана выполнять в целях надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

1. К работам на фундаментах МКД относятся:

- контроль за состоянием видимых частей фундамента дома, осмотр с помощью шурфов, составление плана мероприятий и проведение работ для восстановления фундамента в местах повреждений;
- контроль за состоянием гидроизоляции фундамента, системы водоотведения и восстановление их работоспособности при обнаружении дефектов.

2. Содержание кровли, сводов, перекрытий и чердачных помещений под крышами управляющая организация должна:

- проверять кровлю (крышу) на отсутствие протечек, контролировать состояние молниезащитных устройств, водоотводящих устройств, слуховых окон, выходов на крышу, пешеходных дорожек (при их наличии) на кровле;

- контролировать состояние несущих кровельных конструкций, их креплений, температурных швов, внутренних водостоков, защитных бетонных плит, ограждений, дренающего слоя, мест опирания железобетонных конструкций, окрасочного слоя металлических элементов антикоррозийными красками;

- при обнаружении дефектов – планировать и проводить восстановительные и ремонтные работы;
- проверять крыши на наличие мусора, грязи, снега, сосулек и наледи; при их обнаружении – проводить очистку;
- проверять чердаки (при наличии): плотность закрытия дверей, состояние утеплителей, уровень температуры и влажности;

- контролировать состояние перекрытий и проверять их на отсутствие трещин и коррозии, следить за состоянием их гидроизоляции, звукоизоляции, утеплителя.

3. При содержании фасадов, стен и перегородок в МКД УО несет ответственность за:

- выявление любых дефектов и повреждений на стенах, перегородках и местах их соединения с другими конструктивными элементами;

- проверку внешней отделки фасада, внутренней отделки стен и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных перепланировок и перестроек;

- составление планов по обследованию стен и перегородок, планов по проведению ремонтных работ по итогам осмотров и их проведение для их надлежащего содержания.

При наличии в доме подвальных помещений УО несет ответственность за:

- проверку состояния входов в подвалы и приемков, уровень температуры и влажности в подвалах, рабочее состояние дверей и запорных устройств на них, гидроизоляции и водоотводящих устройств, теплозащиты;

- выявление несанкционированных изменений в изначальной конструкции подвала, отклонения от проектных условий;

- устранение причины нарушения температурно-влажностного режима, принимать меры, препятствующие захламлению подвалов, подтоплению и загрязнению;

- устранять выявленных неисправностей.

Если в многоквартирном доме установлен лифт, управляющая организация несет ответственность за:

- техническое обслуживание лифта, в том числе аварийное, и ремонт;

- организацию освидетельствования лифта после его ремонта и замены отдельных элементов;

- организацию диспетчерского контроля и связь с кабиной лифта; проводить сухую и влажную уборку полов и стен лифтовых кабин, лифтовых площадок и холлов.

В рамках выполнения работ и услуги по содержанию конструктивных элементов МКД УК несет ответственность за надлежащее содержание дверей, окон и лестницы в многоквартирном доме, относящихся к МОП. УО должна проводить проверки этих элементов на отсутствие дефектов, поломок, нарушений целостности, сколов. При обнаружении таких проблем УО должна составить план и провести восстановительные работы. Также в обязанности УО входит уборка лестниц, мытьё окон, протирка дверей и перил.

Работы по поддержанию в рабочем состоянии противопожарной системы, вентиляции и дымоходов.

Ответственность УО за внутридомовые инженерные системы выражается в надлежащем содержании систем вентиляции и дымоотведения:

- проверки состояния всех элементов вентиляционной и дымоотводящих систем, в том числе на засоры, повреждение антикоррозийного слоя краски, на целостность конструкций;

- контроля за исправным состоянием систем автоматического дымоудаления, противодымной защиты;

- техническое обслуживание оборудования дымоудаления и системы вентиляции и осматривать их не реже трёх раз в год;

- разработка планов восстановительных работ при обнаружении дефектов, повреждений в системах вентиляции и дымоудаления.

- проведение осмотров состояния пожарной сигнализации, пожарных выходов, лестниц, лазов, проходов, систем аварийного освещения, систем пожаротушения и средств противопожарной защиты;

- замену вышедших из строя датчиков, проводку и противопожарное оборудование, ремонтировать сигнализации, цепи заземления, очищать пожарные гидранты от мусора и наледи.

Ответственность за работы и услуги, которые УО должна выполнять и оказывать для надлежащего содержания газового оборудования в доме: проверять состояние внутридомового оборудования и устранять неисправности, которые могут привести к скоплению газа в доме; проводить техобслуживание и ремонт систем контроля загазованности помещения; принимать меры по обеспечению безопасности людей при ликвидации утечки газа.

Обязанности УО по предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества.

Независимо от того, является ли УО исполнителем коммунальных услуг по ГВС, ХВС, электроснабжению, отоплению и водоотведению, она несет ответственность за рабочее состояние инженерных систем, относящихся к МКД, с помощью которых жители дома получают эти услуги. УО несет ответственность за внутридомовые системы:

- проверку исправности и проведение техобслуживания общедомовых ПУ, систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), отопления (трубопроводов, измерительных комплексов, тепловых пунктов), энергоснабжения (в том числе изоляции проводов, устройств защитного отключения);

- контролировать параметры теплоносителя и воды, герметичность трубопроводов; проводить гидравлические испытания, пробные топки, промывки центральных систем отопления, промывку водонапорных баков, прочистку ливневой канализации, ликвидировать засоры, удалять воздух из системы отопления;

- планирование и проведение ремонта, устраняя дефекты, в том числе заменять неисправные контрольно-

измерительные приборы, восстанавливать герметичность трубопроводов;

- техническое обслуживание всех внутридомовых инженерных систем;
- являясь исполнителем КУ, предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества, заключая договоры с РСО, производить расчёт и перерасчёт платы за предоставленные КУ;
- принимать от жителей МКД жалобы на коммунальные услуги ненадлежащего качества, проверять заявленные факты, информировать потребителей о причинах предоставления услуг ненадлежащего качества.

Для корректного расчёта платы за коммунальные услуги, в том числе предоставленные на содержание общего имущества МКД, управляющая организация:

- организовывает установку, ввод в эксплуатацию и снятие показаний ОДПУ; принимать или самостоятельно снимать показания ИПУ, уведомлять потребителей о сроках снятия показаний и проверки ИПУ, последствиях недопуска исполнителя КУ в жилое помещение для проверки ИПУ;
- организовать техобслуживание ОДПУ.

Содержание мусоропроводов и придомовой территории.

К перечню мероприятий, за которые управляющая организация несет ответственность в части надлежащего содержания общего имущества МКД, относятся дератизация и дезинсекция помещений.

За работы, касающиеся сбора ТКО:

- следить за состоянием мусоропроводов, мусоросборных камер, вовремя очищать и промывать их, устранять засоры, проводить дезинфекцию, ремонтировать мусоропровод и отдельные его элементы при выходе их из строя;
- организовать контейнерные площадки для сбора ТКО и обеспечить их уборку, очищать и промывать мусорные урны на придомовой территории МКД;
- собирать опасные отходы и передавать в специализированные организации, отвечающие за их обезвреживание и захоронение;
- вывозить отходы и сточные воды септиков из дворовых туалетов, если таковые расположены на придомовой территории МКД.

Для содержания в надлежащем состоянии придомовой территории УО должна убирать дворы и входные группы подъездов, стричь газоны, очищать дворы от снега и наледи. Также к ответственности УО относятся работы по обеспечению доступности общего имущества МКД для инвалидов, по содержанию установленного для них оборудования в рабочем состоянии и ремонту при выходе его из строя.

5.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.9 настоящего Договора, правообладатель обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении правообладателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Правообладателя реального ущерба.

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

5.11. Управляющая организация обязана уплатить правообладателю штраф в случае: нарушения Управляющей организацией срока выдачи правообладателю платежных документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

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 Правообладателем или уполномоченными лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- а. получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- б. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

г. составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.3-6.6 настоящего раздела Договора;

д. инициирования созыва внеочередного общего собрания Правообладателей для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Правообладателя с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

е. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, ГЖИ, Госпотнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

ж. проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Правообладателей 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 Правообладателей.

6.2. Правообладатель не вправе требовать от Управляющей организации представления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации, за исключением случаев, регламентируемых законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

6.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

6.3.1. выполнения услуг и работ по управлению, 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 Правообладателя и (или) проживающих в жилом помещении граждан, Общему имуществу в Многоквартирном доме;

6.3.2. неправомерных действий Правообладателя (Нанимателя, Арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных Договором.

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.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Правообладателя, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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

6.6. Акт составляется в присутствии Правообладателя, права которого нарушены. При отсутствии Правообладателя 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 Правообладателю (в случае отсутствия правообладателя – направляются почтой по адресу, указанному в Договоре), а второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а. по инициативе Управляющей организации, о чем Правообладатели должны быть предупреждены не позднее, чем за два месяца до прекращения Договора в случае, если:

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

— Правообладатели приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом решением общего собрания Собственников, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б. по инициативе Правообладателей в случае:

— принятия общим собранием Правообладателей помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за 30 дней до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

— систематического нарушения Управляющей организацией условий Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении №2 к Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В следствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.4 Договора.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Правообладателя, должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Правообладателя по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

7.5. В случае переплаты Правообладателем средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Правообладателя о сумме переплаты, получить от Правообладателя распоряжение о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

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. Рассмотрение споров, возникающих из настоящего договора по взысканию задолженности за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт помещений, подлежат рассмотрению мировым судьей судебного участка № 329 Лосиноостровского района г. Москвы.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с 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.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Правообладателям счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за управление, содержание и ремонт Общего имущества, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

8.6. Правообладатель несет ответственность за выполнение условий Договора членами семьи Правообладателя, иными лицами, проживающими/временно находящимися в Помещении.

8.7. Подписанием настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных", Правообладатель свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Обществу с ограниченной ответственностью «МД Сервис» (ИНН 7704455889, ОГРН 1187746514108) на обработку его персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, адрес регистрации и фактическое место жительства, данные паспорта (серия, номер, дата выдачи, орган, выдавший документ, страховой номер индивидуального лицевого счёта, гражданство, сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности (или ином праве), пол, семейное положение, сведения о составе семьи, идентификационный номер налогоплательщика, данные о льготах (инвалидность, ветеран, многодетная семья, участник ВОВ, вдова/вдовец), адрес электронной почты, номер телефона, другие персональные данные. Цель обработки персональных данных: заключение и исполнение договора управления Многоквартирным домом, ведение реестра собственников помещений в соответствии с ЖК РФ. Обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем любых действий (операций) или совокупности 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. Подписанием настоящего Договора Правообладатель дает своё согласие Обществу с ограниченной ответственностью «МД Сервис» на передачу предоставленных персональных данных третьим лицам для достижения цели обработки указанной в настоящем согласии, персональные данные могут передаваться в объеме необходимом для достижения цели обработки персональных данных. Согласие вступает в силу со дня подписания настоящего Договора и действует до достижения целей обработки персональных данных. Согласие может быть отозвано в любое время на основании письменного заявления, направленного в адрес Общества с ограниченной ответственностью «МД Сервис» заказным письмом с уведомлением и описью вложения.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 лет после принятия решения общего собрания собственников помещений, расположенных в Многоквартирном доме об утверждении договора управления.

9.2. Настоящий Договор подписан в г. Москве «___» _____ 202_ г.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Правообладателей 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. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Приложения:

Приложение № 1. - Состав Общего имущества в Многоквартирном доме

Приложение № 2. - Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение № 3. - Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Правообладателя.
Приложение № 4. - Расчет ежемесячной договорной цены за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
Приложение № 5. - Перечень дополнительных работ и услуг
Приложение № 6. - Правила проживания в Многоквартирном доме.
Приложение № 7. - Правила проведения ремонтно-строительных работ.
Приложение № 8. – ФОРМА Заявка на предоставление платных дополнительных услуг.
Приложение № 9. - Инструкция по обеспечению порядка и безопасности в многоквартирном жилом доме.

Реквизиты сторон

Правообладатель: _____/_____

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «МД Сервис»

Юридический адрес: 115191, г. Москва, Муниципальный округ Даниловский вн.тер.г., ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 38, помещ. 1/П

ИНН 7704455889 / КПП 770401001 / ОГРН 1187746514108

Банк: ПАО «СБЕРБАНК»

р/с 40702810138000106802

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Телефон: +7 (499) 755-11-55 / Email: info@mdservis.ru /www.mdservis.ru

Генеральный директор _____/И.В. Извекова/

**Состав
Общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Москва, ул. Коминтерна, д.15**

1. В состав Общего имущества включаются инженерные системы и сети:

1.1. Общедомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения на участке от ввода в Многоквартирный дом до ввода в помещение Правообладателя, а также части систем холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие места общего пользования, общедомовые технические и служебные помещения за исключением частей указанных систем, установленных в помещениях Правообладателя и в других местах Многоквартирного дома по проекту Многоквартирного дома или по инициативе Правообладателя, другого оборудования, обслуживающего только помещения Правообладателя.

1.1.1. Системы холодного и горячего водоснабжения состоят из трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, теплообменников, насосов, средств автоматики, общедомовых счетчиков потребления воды, санитарно-технического и иного оборудования, установленного в местах общего пользования, общедомовых технических и служебных помещениях.

1.1.2. Граница эксплуатационной ответственности при вводе в Многоквартирный дом, определяется соответствующим актом, подписанным Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

1.2. Общедомовая инженерная система отопления на участке от ввода в Многоквартирный дом до ввода в помещение Правообладателя, а также части систем отопления, обслуживающие места общего пользования, общедомовые технические и служебные помещения за исключением частей системы отопления, установленных в помещениях Правообладателя и в других местах Многоквартирного дома по проекту Многоквартирного дома или по инициативе Правообладателя, другого оборудования, обслуживающего только помещения Правообладателя.

1.2.1. Система отопления состоит из трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, теплообменников, насосов, средств автоматики, общедомовых узлов учета потребления тепла, отопительных приборов, установленных в местах общего пользования, общедомовых технических и служебных помещениях.

1.2.2. Граница эксплуатационной ответственности при вводе в Многоквартирный дом, определяется соответствующим актом, подписанным Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

1.3. Общедомовая инженерная система хозяйственно-бытовой канализации на участке от ввода в Многоквартирный дом до выпуска из помещения Правообладателя, а также части системы хозяйственно-бытовой канализации, обслуживающие места общего пользования, общедомовые технические и служебные помещения за исключением частей системы хозяйственно-бытовой канализации, установленных в помещениях Правообладателя и в других местах Многоквартирного дома по проекту Многоквартирного дома или по инициативе Правообладателя, другого оборудования, обслуживающего только помещения Правообладателя.

1.3.1. Система хозяйственно-бытовой канализации состоит из трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, насосов, средств автоматики, санитарно-технического и иного оборудования, установленного в местах общего пользования, общедомовых технических и служебных помещениях.

1.3.2. Граница эксплуатационной ответственности при вводе в Многоквартирный дом, определяется соответствующим актом, подписанным Управляющей организацией с организацией, принимающей сточные воды хозяйственно-бытовой канализации.

1.4. Общедомовая инженерная система электроснабжения на участке от ввода в Многоквартирный дом до ввода в помещение Правообладателя, а также части систем электроснабжения и электроосвещения, обслуживающие места общего пользования, общедомовые технические и служебные помещения за исключением частей системы электроснабжения и электроосвещения, установленных в помещениях Правообладателя и в других местах Многоквартирного дома по проекту Многоквартирного дома или по инициативе Правообладателя, другого оборудования, обслуживающего только помещения Правообладателя.

1.4.1. Система электроснабжения состоит из вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета потребления электрической энергии, этажных щитов и шкафов, кабельных линий и осветительных приборов, установленных на фасаде Многоквартирного дома, прилегающей территории, в местах общего пользования, общедомовых технических и служебных помещениях.

1.4.2. Граница эксплуатационной ответственности при вводе в Многоквартирный дом, определяется соответствующим актом, подписанным Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

1.5. Общедомовые инженерные системы вентиляции на участках от воздухозаборов в Многоквартирный дом до ввода в помещение Правообладателя, а также части систем вентиляции, обслуживающие места общего пользования, общедомовые технические и служебные помещения за исключением частей системы вентиляции, установленных в помещениях Правообладателя и в других местах Многоквартирного дома по проекту Многоквартирного дома или по инициативе Правообладателя, другого оборудования, обслуживающего только помещения Правообладателя.

1.5.1. Системы вентиляции состоят из воздуховодов, вентиляционных машин, запорно-регулирующей арматуры, теплообменников, насосов, средств автоматики, вентиляционных решеток, установленных в местах общего пользования, общедомовых технических и служебных помещениях.

1.5.2. Системы АСКУЭ (автоматизированная система коммерческого учёта электроэнергии) и АСКУВТ (Автоматизированная система коммерческого учета водо- и теплоснабжения)

1.6. Общедомовые системы противопожарной защиты Многоквартирного дома, смонтированные в соответствии с проектом Многоквартирного дома, за исключением частей указанных систем, установленных в помещении Правообладателя или в других местах по его инициативе.

1.6.1. В состав систем противопожарной защиты входят системы дымоудаления и подпора воздуха, автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре, автоматическая установка водяного пожаротушения, внутренний противопожарный водопровод, средства пожаротушения (огнетушители, пожарные рукава, шкафы для их размещения и т.п.). Элементы систем противопожарной защиты, установленные в помещениях Правообладателя, не являются Общим имуществом и находятся в зоне эксплуатационной ответственности Правообладателя помещения.

1.7. Общедомовая инженерная система ливневой канализации Многоквартирного дома.

1.8. Лифты, установленные в соответствии с проектом Многоквартирного дома.

1.9. Общедомовая система контроля и управления доступом, электромагнитные запирающие устройства дверей подъездов, смонтированные в соответствии с проектом Многоквартирного дома, за исключением частей указанной системы, установленных в помещении Правообладателя или в других местах по его инициативе, другого оборудования, обслуживающего только помещения Правообладателя.

1.10. Общедомовые системы видеонаблюдения и видеодомофонов, смонтированные в соответствии с проектом Многоквартирного дома, за исключением частей указанных систем, установленных в помещении Правообладателя или в других местах по его инициативе.

1.11. Общедомовая система диспетчеризации инженерных систем, установленная в соответствии с проектом Многоквартирного дома, за исключением частей указанной системы, установленных в помещении Правообладателя или в других местах по его инициативе.

1.12. Автоматические ворота, шлагбаумы, установленные в соответствии с проектом Многоквартирного дома, за исключением установленных в помещении Правообладателя или в других местах по его инициативе.

1.13. Общедомовое оборудование, коммуникации и сети системы радиофикации, установленные в соответствии с проектом Многоквартирного дома, за исключением частей, установленных в помещении Правообладателя или в других местах по его инициативе, другого оборудования, обслуживающего только помещения Правообладателя.

1.14 Комплекс дворовых малых архитектурных форм

2. В состав Общего имущества включаются помещения и структурные части:

2.1. Подъезды, вестибюли, коридоры, лестницы, тамбуры, межквартирные лестничные площадки, технические помещения, в которых расположены общедомовые инженерные системы, оборудование и коммуникации (вентиляционные камеры, электрощитовые, помещение насосной и т.п.), Эксплуатируемые части кровли, ограждающие и несущие конструкции Многоквартирного дома, лифтовые холлы, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки.

2.2. Эксплуатируемые части кровли, ограждающие и несущие конструкции Многоквартирного дома, лифтовые холлы, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме.

2.3. Прилегающий земельный участок, в установленных границах, включая элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки.

3. 143 машино-места временного хранения в Многоквартирном доме:

Условный номер	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Условный номер	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	13,30	77:02:0010011:2446	288	13,30	77:02:0010011:2766
16	13,30	77:02:0010011:2463	297	13,30	77:02:0010011:2776
48	13,30	77:02:0010011:2500	298	13,30	77:02:0010011:2777
49	13,30	77:02:0010011:2501	320	13,30	77:02:0010011:2801
52	13,30	77:02:0010011:2505	323	13,30	77:02:0010011:2805
53	13,30	77:02:0010011:2506	332	13,30	77:02:0010011:2815
69	13,30	77:02:0010011:2523	333	13,30	77:02:0010011:2816
70	13,30	77:02:0010011:2524	335	13,30	77:02:0010011:2818
79	13,30	77:02:0010011:2534	340	13,30	77:02:0010011:2823
80	13,30	77:02:0010011:2535	348	13,30	77:02:0010011:2833
85	13,30	77:02:0010011:2541	360	13,30	77:02:0010011:2846
86	13,30	77:02:0010011:2542	363	13,30	77:02:0010011:2850
89	13,30	77:02:0010011:2545	367	13,30	77:02:0010011:2854
135	13,30	77:02:0010011:2596	368	13,30	77:02:0010011:2855
145	13,30	77:02:0010011:2608	370	13,30	77:02:0010011:2857
146	13,30	77:02:0010011:2609	371	13,30	77:02:0010011:2858
147	13,30	77:02:0010011:2610	373	13,30	77:02:0010011:2861
154	13,30	77:02:0010011:2618	374	13,30	77:02:0010011:2862
155	13,30	77:02:0010011:2619	380	13,30	77:02:0010011:2868
156	13,30	77:02:0010011:2620	381	13,30	77:02:0010011:2869
157	13,30	77:02:0010011:2621	382	13,30	77:02:0010011:2871
170	13,30	77:02:0010011:2635	383	13,30	77:02:0010011:2872
180	13,30	77:02:0010011:2646	388	13,30	77:02:0010011:2877
181	13,30	77:02:0010011:2647	389	13,30	77:02:0010011:2878
187	13,30	77:02:0010011:2654	390	13,30	77:02:0010011:2879
189	13,20	77:02:0010011:2656	405	13,30	77:02:0010011:2896
190	13,30	77:02:0010011:2657	408	13,30	77:02:0010011:2899
191	13,30	77:02:0010011:2658	410	13,30	77:02:0010011:2901
194	13,30	77:02:0010011:2662	411	13,30	77:02:0010011:2902
195	13,30	77:02:0010011:2663	414	13,30	77:02:0010011:2906
196	13,30	77:02:0010011:2664	421	13,30	77:02:0010011:2913
197	13,30	77:02:0010011:2665	422	13,30	77:02:0010011:2915
198	13,30	77:02:0010011:2666	423	13,30	77:02:0010011:2916
199	13,30	77:02:0010011:2667	442	13,30	77:02:0010011:2938
200	13,30	77:02:0010011:2668	444	13,30	77:02:0010011:2940
201	13,30	77:02:0010011:2669	445	13,30	77:02:0010011:2941
203	13,30	77:02:0010011:2672	449	13,30	77:02:0010011:2945
204	13,30	77:02:0010011:2673	452	13,30	77:02:0010011:2949
206	13,30	77:02:0010011:2675	453	13,30	77:02:0010011:2950
207	13,30	77:02:0010011:2676	455	13,30	77:02:0010011:2952
208	13,30	77:02:0010011:2677	465	13,30	77:02:0010011:2963
209	13,30	77:02:0010011:2678	475	13,30	77:02:0010011:2974
212	13,30	77:02:0010011:2682	478	13,30	77:02:0010011:2977
213	13,30	77:02:0010011:2683	482	13,30	77:02:0010011:2982

214	13,30	77:02:0010011:2684	493	13,30	77:02:0010011:2994
215	13,30	77:02:0010011:2685	502	13,30	77:02:0010011:3004
216	13,30	77:02:0010011:2686	520	13,30	77:02:0010011:3023
223	13,30	77:02:0010011:2694	521	13,30	77:02:0010011:3024
226	13,30	77:02:0010011:2697	524	13,30	77:02:0010011:3028
228	13,30	77:02:0010011:2699	530	13,30	77:02:0010011:3034
229	13,30	77:02:0010011:2700	542	13,30	77:02:0010011:3049
233	13,30	77:02:0010011:2705	547	13,30	77:02:0010011:3054
235	13,30	77:02:0010011:2707	551	13,30	77:02:0010011:3058
236	13,30	77:02:0010011:2708	570	13,30	77:02:0010011:3079
237	13,30	77:02:0010011:2709	624	13,30	77:02:0010011:3139
238	13,30	77:02:0010011:2710	682	13,30	77:02:0010011:3204
239	13,30	77:02:0010011:2711	683	13,30	77:02:0010011:3205
240	13,30	77:02:0010011:2712	686	13,30	77:02:0010011:3208
241	13,30	77:02:0010011:2713	714	13,30	77:02:0010011:3239
242	13,30	77:02:0010011:2716	718	13,30	77:02:0010011:3243
243	13,30	77:02:0010011:2717	726	13,30	77:02:0010011:3252
245	13,30	77:02:0010011:2719	727	13,30	77:02:0010011:3253
246	13,30	77:02:0010011:2720	731	13,30	77:02:0010011:3257
247	13,30	77:02:0010011:2721	734	13,30	77:02:0010011:3261
248	13,30	77:02:0010011:2722	735	13,30	77:02:0010011:3262
249	13,30	77:02:0010011:2723	736	13,30	77:02:0010011:3263
250	13,30	77:02:0010011:2724	761	13,30	77:02:0010011:3291
255	13,30	77:02:0010011:2730	779	13,30	77:02:0010011:3311
258	13,30	77:02:0010011:2733	780	13,30	77:02:0010011:3312
259	13,30	77:02:0010011:2734	782	13,30	77:02:0010011:3315
263	13,30	77:02:0010011:2739	786	13,30	77:02:0010011:3319
287	13,30	77:02:0010011:2765	----	----	----

Правообладатель: _____ / _____ /

Управляющая организация:
Генеральный директор

/И.В. Извекова/

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирном доме				
1.	<u>Работы, выполняемые в отношении всех видов ФУНДАМЕНТОВ:</u>		459 455	0,34
1.1.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год	189 187	0,14
1.2.	Восстановление работоспособности гидроизоляции и водоотвода.	по необходимости	270 268	0,20
2.	<u>Работы, выполняемые в зданиях с ПОДВАЛАМИ:</u>		459 455	0,34
2.1.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. При выявлении нарушений устранение причин нарушения.	2 раза в год	270 268	0,20
2.2.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год	189 187	0,14
3.	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания СТЕН многоквартирных домов:</u>		648 642	0,48
3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. Проверка состояния отделочных слоев	2 раза в год	189 187	0,14
3.2.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	2 раза в год	459 455	0,34
4.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ПЕРЕГОРОДОК в многоквартирных домах:</u>		554 049	0,41

4.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. Проверка звукоизоляции и огнезащиты, состояния отделочных слоев	2 раза в год	189 187	0,14
4.2.	Ремонт перегородок	по необходимости	364 861	0,27
5.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ПЕРЕКРЫТИЙ и покрытий многоквартирных домов:</u>		459 455	0,34
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	2 раза в год	189 187	0,14
5.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости	270 268	0,20
6.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания КРЫШ многоквартирных домов:</u>		3 594 560	2,66
6.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена и захламления на чердаке. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей и металлических деталей. Проверка системы водостока.	6 раз в год	459 455	0,34
6.2.	Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, металлических деталей.	1 раз в год	364 861	0,27
6.3.	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. Очистка и ремонт чердачного помещения.	2 раза в год	554 049	0,41
6.4.	Восстановление гидроизоляции и покрытия крыши.	по необходимости	1 662 146	1,23
6.5.	Восстановление системы водостока.	по необходимости	554 049	0,41
7.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ЛЕСТНИЦ многоквартирных домов:</u>		364 861	0,27
7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	2 раза в год	175 674	0,13

7.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости	189 187	0,14
8.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ФАСАДОВ многоквартирных домов:</u>		2 297 275	1,70
8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов (включая пандусы и крыльца), ослабления связи отделочных слоев со стенами. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. Контроль состояния плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	2 раза в год	270 268	0,20
8.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости	2 027 008	1,50
9.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ПОЛОВ помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</u>		459 455	0,34
9.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя полов	2 раза в год	189 187	0,14
9.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости	270 268	0,20
10.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ОКОНных и ДВЕРных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</u>		1 743 227	1,29
10.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	2 раза в год	270 268	0,20
10.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости	1 472 959	1,09
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
11.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем ВЕНТИЛЯЦИИ многоквартирных домов:</u>		621 616	0,46
11.1.	Сезонные осмотры системы вентиляции.	2 раза в год	81 080	0,06
11.2.	Устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	1 раз в год	540 535	0,40
12.	<u>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем ВОДОСНАБЖЕНИЯ (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</u>		2 243 222	1,66

12.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно- измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах).	01января-31декабря	81 080	0,06
12.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Утепление элементов систем	01января-31декабря	108 107	0,08
12.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	ежемесячно	540 535	0,40
12.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по необходимости	108 107	0,08
12.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	2 раза в год	94 594	0,07
12.6.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	по необходимости	432 428	0,32
12.7.	Промывка систем горячего водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	472 968	0,35
12.8.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	постоянно	405 402	0,30
13.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</u>		5 256 707	3,89
13.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год	2 054 034	1,52
13.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год	662 156	0,49
13.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	01января-31декабря	783 776	0,58
13.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно- коррозионных отложений.	1 раз в год	905 397	0,67
13.5.	При необходимости ремонт узлов и участков системы отопления	1 раз в год	851 343	0,63
14.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ЭЛЕКТРОоборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</u>		3 202 672	2,37
14.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в 3 года	391 888	0,29
14.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в 4 месяца	81 080	0,06

14.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	2 раза в год	1 851 334	1,37
14.4.	Техническое обслуживание и ремонт приборов учета и др. элементов системы учета.	Ежегодно	878 370	0,65
15.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта ЛИФТа (лифтов) в многоквартирном доме:</u>	-	7 283 714	5,39
15.1.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно, ежедневно	7 013 447	5,19
15.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	Круглосуточно, ежедневно		
15.3.	Ежегодное страхование гражданской ответственности	Согласно требованиям техн. регламентов	13 513	0,01
15.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	Ежегодно	256 754	0,19
16.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания Индивидуальных Тепловых Пунктов в многоквартирных домах</u>	-	2 108 088	1,56
16.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	1 раз в год при проведении весеннего осмотра	648 642	0,48
16.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Утепление элементов систем	ежедневно	445 942	0,33
16.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях	391 888	0,29
16.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно- коррозионных отложений	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях	337 835	0,25
16.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год при подготовке к работе в зимних условиях	283 781	0,21
17.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы молнезащиты и заземления</u>	1 раз в год	94 594	0,07
18.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ОЗДС (охрано-защитных дератизационных систем)</u>	По необходимости	40 540	0,03
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме				
19.	<u>Работы по содержанию ПОМЕЩЕНИЙ, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</u>		11 837 725	8,76

19.1.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.	Ежедневно	5 162 113	3,82
19.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	Два раза в месяц	3 229 699	2,39
19.3.	Мытье окон.	Два раза в год	2 959 431	2,19
19.4.	Уборка мусороприемных камер.	Ежедневно	364 861	0,27
19.5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	СанПиН 3.5.2.1376-03 СанПиН 3.5.2.3472-17	94 594	0,07
19.6.	Осмотр и ремонт технических и вспомогательных помещений и др. общедомового имущества	Ежемесячно	27 027	0,02
20	<u>Мойка остекления и фасадов, Альп. аботы</u>	1 раз в год	999 990	0,74
21.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы автоматической парковки, ворот и дверей,излабгаумов</u>	По необходимости	364 861	0,27
22.	<u>Работы по организации сбора и утилизация отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)</u>	По необходимости	121 620	0,09
23.	<u>Работы по обеспечению требований ПОЖАРНОЙ безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.</u>		4 824 278	3,57
23.1.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе системы дымозащиты.	Ежемесячно	364 861	0,27
23.2.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов системы дымозащиты.	1 раз в год	243 241	0,18
23.3.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	1 раз в год	310 808	0,23
23.4.	Контроль состояния и техническое обслуживание и замена вышедших из строя датчиков, проводки и противопожарного оборудования и оборудования пожарной/охранной сигнализации.	Постоянно	3 905 368	2,89
24.	<u>Организация работы круглосуточной аварийно-ремонтной бригады на объекте. Обеспечение устранения АВАРИЙ в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.</u>	<u>Круглосуточно, ежедневно</u>	7 905 330	5,85
25.	<u>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными дляобслуживания и эксплуатации дома (далее - придомовая территория) в холодный период года.</u>		5 256 707	3,89

25.1.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5см.	При снегопаде, сдвигание снега каждые три часа	3 445 913	2,55
25.2.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	Не реже одного раза в трое суток	1 270 258	0,94
25.3.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории	Очистка урн от мусора ежедневно. Промывка урн - 2 раза в месяц. Уборка контейнерных площадок ежедневно.	243 241	0,18
25.4.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно	297 294	0,22
26.	<u>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома (далее - придомовая территория) в теплый период года.</u>		6 310 751	4,67
26.1.	Подметание и уборка придомовой территории	Ежедневно	3 216 186	2,38
26.2.	Уборка и выкашивание газонов	Ежедневная уборка, выкашивание 5 раз в сезон	851 343	0,63
26.3.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории	Очистка урн от мусора ежедневно. Промывка урн - 2 раза в месяц. Уборка контейнерных площадок ежедневно.	256 754	0,19
26.4.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	Ежедневно	310 808	0,23
26.5.	Очистка ливневой канализации	Прочистка ливневой канализации не реже двух раз в год до периода наибольшего выпадения атмосферных осадков в районе	1 675 660	1,24
27.	<u>Управление общим имуществом и ведение расчетов</u>		12 229 613	9,05
<u>Итого по основным работам</u>			81 742 465	60,49
IV. Дополнительные работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.				
28.	<u>Организация работы круглосуточной диспетчерской службы</u>	<u>Круглосуточно, ежедневно</u>	4 526 984	3,35

29.	<u>Вывоз снега механизированным способом</u>	В зимний период	1 999 981	1,48
30.	<u>Обслуживание систем безопасности</u>		2 027 008	1,50
30.1.	система домофонной связи	ТО1, ТО4, ТО6, ТО12	418 915	0,31
30.2.	система видеонаблюдения	ТО1, ТО4, ТО6, ТО12	189 187	0,14
30.3.	система контроля и управления доступом (СКУД)	ТО1, ТО4, ТО6, ТО12	418 915	0,31
30.4.	Техническое обслуживание систем диспетчеризации внутренних инженерных сетей	ТО1, ТО4, ТО6, ТО12	445 942	0,33
30.5.	Техническое обслуживание системы автоматического учета энергоресурсов	Два раза в год	554 049	0,41
31.	<u>Подготовка объекта к праздникам</u>	Постановление Правительства г. Москвы от 11.09.2007 №801-ПП	1 162 151	0,86
32.	<u>Организация приема населения по вопросам управления, эксплуатации</u>	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	8 418 839	6,23
33.	<u>Организация приема обращений через интернет и по телефону через контакт- центр</u>	Ежедневно	1 027 017	0,76
34.	<u>Охрана объекта</u>	Круглосуточно, ежедневно	12 013 399	8,89
Итого по дополнительным работам			31 175 379	23,07
ИТОГО ставка			112 917 843	83,56
V. Дополнительные работы по содержанию машино-мест в границах правообладателя.				
35.	<u>Ежедневный сбор мусора</u>	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	327 306	3,16
36.	<u>Сбор воды, снежной и грязевой массы</u>	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней	428 813	4,14
37.	<u>Механизированная уборка напольного покрытия машиноместа</u>	<u>1 раз в неделю</u>	1 129 000	10,90
38.	<u>Ручная уборка машино-мест в труднодоступных местах, протирка конструктивных элементов машино-места</u>	<u>2 раз в неделю</u>	820 338	7,92
39.	<u>Выполнение действий и проведение работ по обеспечению соблюдения пропускного режима, реагирование на внештатные ситуации силами охранной организации</u>	ежедневно	726 082	7,01
40.	<u>Восстановление лакокрасочных покрытий разметки, нумерации, конструктивных элементов</u>	Устранение локальных повреждений по необходимости. Капитальное обновление разметки один раз в два года	970 526	9,37

<u>Итого по дополнительным работам по содержанию машино-мест в границах правообладателя</u>		4 402 065	42,50
<u>ИТОГО ставка за кв.м. площади</u>			126,06

Правообладатель: _____/_____/

Управляющая организация:
Генеральный директор

/И.В. Извекова/

Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Правообладателя при эксплуатации инженерных систем и коммуникаций жилых помещений

Правообладатель помещения несет ответственность за надлежащее состояние, работоспособность и безопасную эксплуатацию инженерных систем и коммуникаций в зоне своей ответственности согласно нижеуказанным схемам.

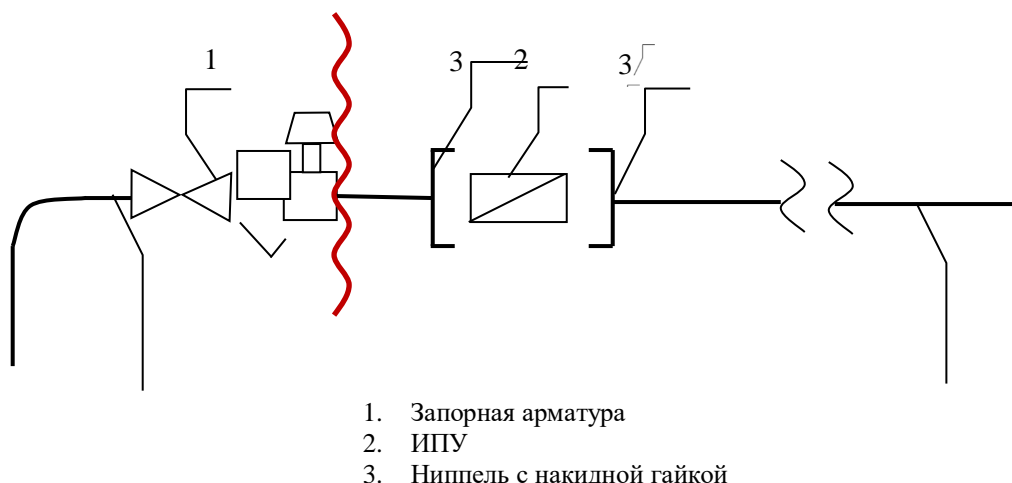
Системы, включаемые в акт разграничения эксплуатационной ответственности:

- система горячего и холодного водоснабжения;
- система электроснабжения;
- система отопления;
- система канализации;
- система автоматической пожарной сигнализации;
- система оповещения и управления эвакуацией

1) Разграничение эксплуатационной ответственности систем холодного и горячего водоснабжения.

УК	Правообладатель
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), коллекторного узла и ответвления от него до первой запорной арматуры, включая первую запорную арматуру	Счётчики воды, смесители и другое сантехоборудование в помещении Правообладателя до первой запорной арматуры на ответвлении от коллекторного узла

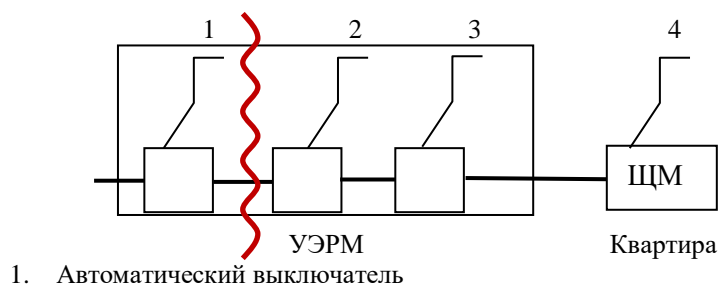
Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева.



2) Разграничение эксплуатационной ответственности питающих электрических сетей.

УК	Правообладатель
Внутридомовая система электроснабжения до отводящих линий от автоматического выключателя, установленного в УЭРМ.	Все электрооборудования и система электроснабжения помещения от отводящих линий автоматического выключателя, установленного в УЭРМ.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме (до волнистой линии слева).

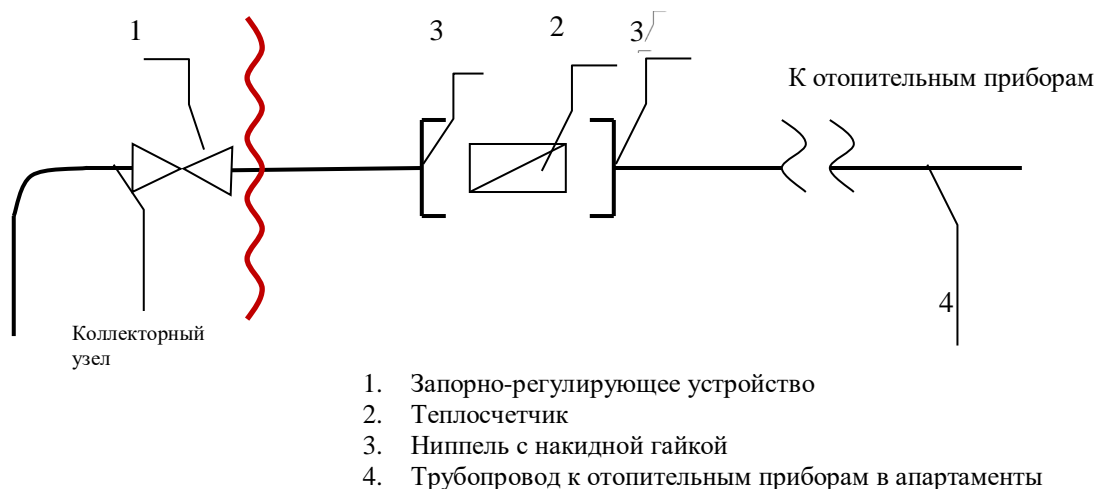


2. Счетчик
3. УЗО
4. Щит механизации в квартире

3) Разграничение эксплуатационной ответственности систем отопления.

УК	Правообладатель
Стояки внутридомовой системы отопления, коллекторный узел, до отвления на помещение Правообладателя, включая первое запорно-регулирующее устройство на подающем и обратном трубопроводах, находящуюся в этажном коллекторном узле.	Все оборудование, включая запорно-регулирующую арматуру и трубопроводы от запорно-регулирующих устройств на подающем и обратном трубопроводе в помещении правообладателя, находящиеся в этажном коллекторном узле.

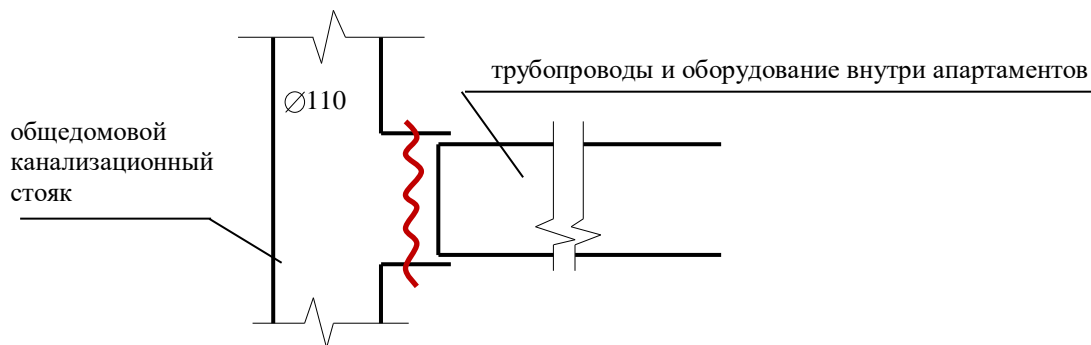
Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность тепловых сетей в квартиру согласно нижеуказанной схеме на подающем и обратном трубопроводе (до волнистой линии слева).



4) Разграничение эксплуатационной ответственности системы канализации

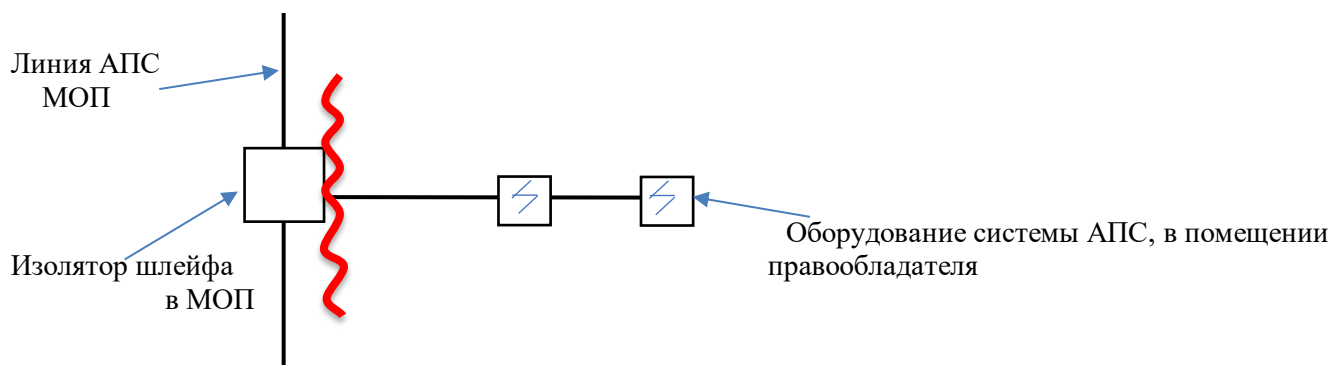
УК	Правообладатель
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с раструбом крестовин или тройник общего стояка.	Все трубопроводы канализации внутри квартиры от раструба крестовин или тройника общего стояка.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность канализационных сетей согласно нижеуказанной схеме до раструба на канализационном стояке (до волнистой линии слева).



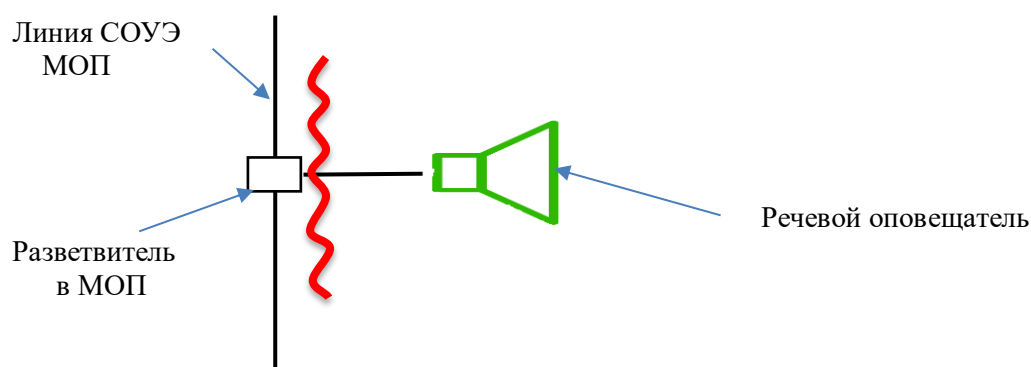
5) Разграничение эксплуатационной ответственности системы автоматической пожарной сигнализации (АПС)

УК	Правообладатель
Централизованная система автоматической системы пожарной сигнализации в местах общего пользования, до ближайшего к помещению собственника изолятора шлейфа, включая изолятор шлейфа	От оборудования в помещении Правообладателя до ближайшего изолятора шлейфа в МОП



6) Разграничение эксплуатационной ответственности системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)

УК	Правообладатель
система оповещения и управления эвакуацией в местах общего пользования и технических помещений	От оборудования в помещении Правообладателя до ближайшего разветвителя в МОП



Правообладатель: _____ / _____ /

**Акт
разграничения ответственности Управляющей организации и Правообладателя
при эксплуатации инженерных систем и коммуникаций нежилых помещений**

Правообладатель помещения несет ответственность за надлежащее состояние, работоспособность и безопасную эксплуатацию инженерных систем и коммуникаций в зоне своей ответственности согласно нижеуказанным схемам.

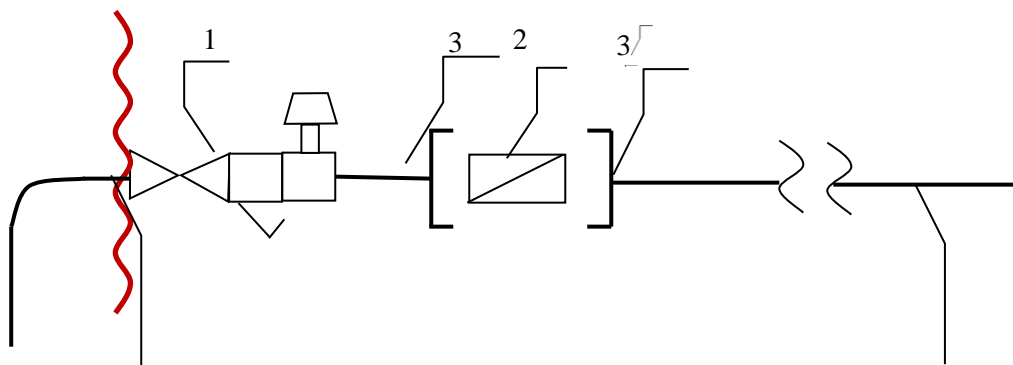
Системы, включаемые в акт разграничения эксплуатационной ответственности:

- система горячего и холодного водоснабжения;
- система электроснабжения;
- система отопления;
- система канализации;
- система автоматической пожарной сигнализации;
- система оповещения и управления эвакуацией

1) Разграничение эксплуатационной ответственности систем холодного и горячего водоснабжения.

УК	Правообладатель
Ответвление на помещение правообладателя до первого запорно-регулирующего устройства	Сантехническое оборудование, счетчики, трубопроводы до ответвления на на помещение Правообладателя включая первое запорно-регулирующее устройство установленного на ответвлении.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева .

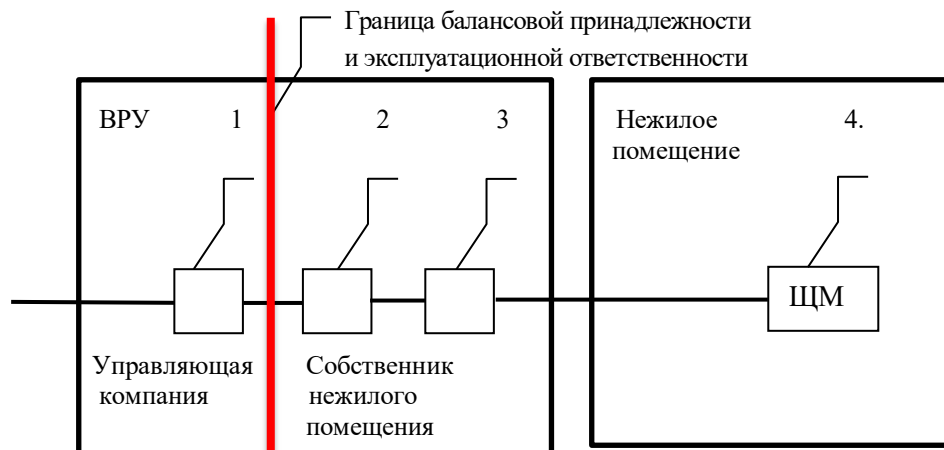


1. Запорно-регулирующее устройство
2. ИПУ
3. Нипель с накидной гайкой

2) Разграничение эксплуатационной ответственности питающих электрических сетей.

УК	Правообладатель
Электрощитовая нежилых помещений.	Автоматические выключатели, кабельные линии 0,4 кВ в направлении помещения собственника, внутренние сети 0,4 кВ нежилого помещения.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей в помещение согласно нижеуказанной схеме (до линии разграничения).

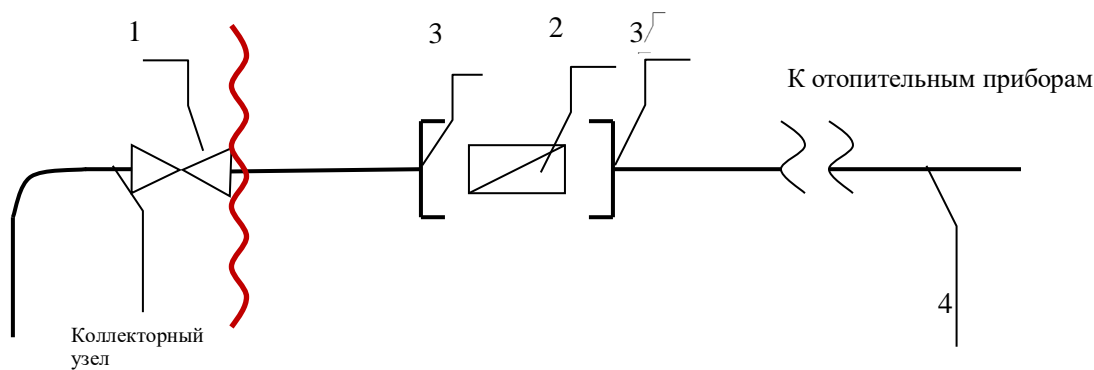


1. Автоматический выключатель
2. Счетчик
3. Автоматический выключатель
4. Щит механизации в помещении

3) Разграничение эксплуатационной ответственности систем отопления.

УК	Правообладатель
До первого запорного устройства на ответвлении трубопроводов на Правообладателя на обратном и подающем трубопроводах, включая запорное устройство	Все оборудование, включая запорно-регулирующую арматуру и трубопроводы после первой запорной арматуры на ответвлении подающего и обратного трубопроводов в сторону Правообладателя

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность тепловых сетей согласно нижеуказанной схеме на подающем и обратном трубопроводе (до волнистой линии слева).

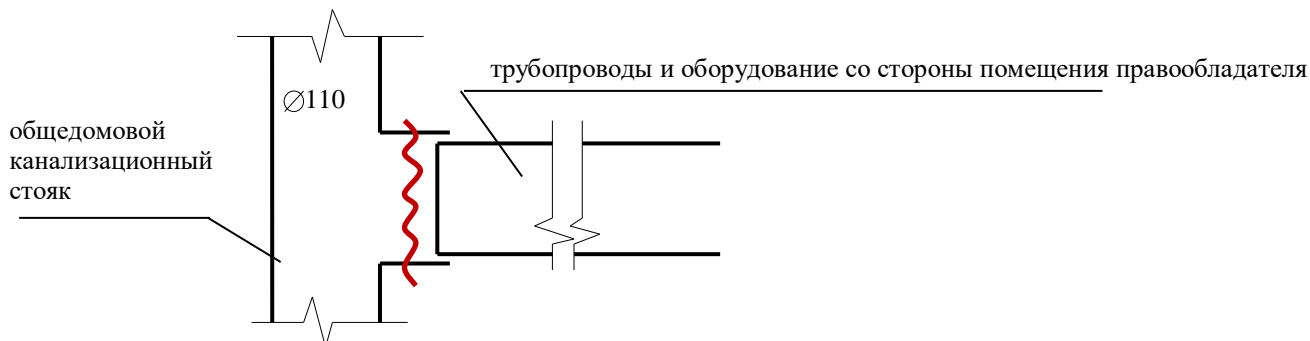


1. Запорное устройство
2. Теплосчетчик
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Трубопровод к отопительным приборам в апартаменты

4) Разграничение эксплуатационной ответственности системы канализации

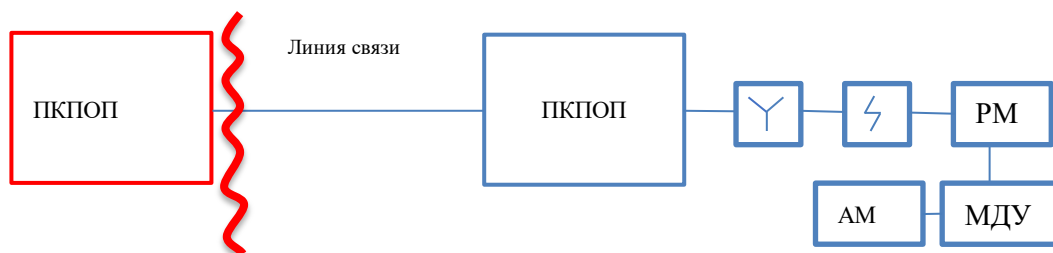
УК	Правообладатель
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с раструбом крестовин или тройник общего стояка.	Все трубопроводы канализации и устройства внутри помещения Правообладателя до первых раструбов крестовин или тройников общедомового стояка

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность канализационных сетей согласно нижеуказанной схеме до раструба на канализационном стояке (до волнистой линии слева).



5) Разграничение эксплуатационной ответственности системы автоматической пожарной сигнализации

УК	Правообладатель
Прибор контрольно-приемный охранно-пожарный (ПКПОП) принимающий сигналы с ПКПОП Правообладателя	Все оборудование и линии связи до ПКПОП, к которому подключается ПКПОП правообладателя



- Прибор контрольно-приемный охранно-пожарный (ПКПОП)



- ПКПОП нежилого помещения



- кабельные линии связи



- извещатель ручной пожарный, адресный



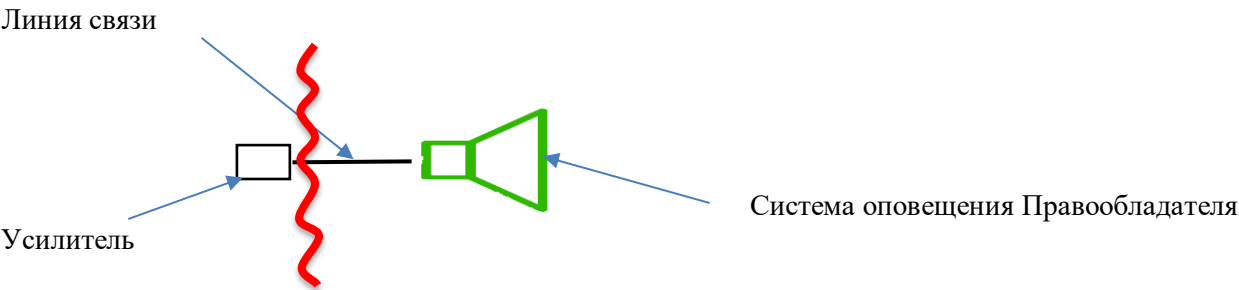
- извещатель дымовой пожарный, адресный



- PM (релейный модуль), AM (адресная метка), МДУ (модуль дымоудаления).

6) Разграничение эксплуатационной ответственности системы оповещения и управления эвакуацией

УК	Правообладатель
Усилитель системы оповещения и управления эвакуацией к которому подключена система оповещения правообладателя	От оборудования в помещении Правообладателя до усилителя системы оповещения, включая линии связи и промежуточные устройства



Правообладатель: _____ / _____ /

Расчет ежемесячной договорной цены за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Цены и тарифы на оплату жилищно-коммунальных и дополнительных услуг

№ п/п	Наименование услуги	Тариф (размер платы) Для жилых и нежилых помещений (в т.ч. приравниваемых к ним частей многоквартирных домов, предназначенных для размещения транспортных средств (машино-мест))
1.	Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества	60,49 Руб./ кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения в месяц
2.	Дополнительные работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, входящие в ежемесячный платеж	23,07 Руб./ кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения в месяц
3.	Дополнительные работы по содержанию машиноместа	42,5 Руб./кв.м. площади машиноместа / в месяц
4.	Предоставление коммунальных услуг: в том числе	
	Теплоснабжение	Руб./Гкал *
	Горячее водоснабжение	Руб./куб.м.*
	Холодное водоснабжение и канализирование	Руб./куб.м.*
	Электроснабжение	Руб./КВт*час*
	Обращение с твердыми коммунальными отходами	Руб./кв.м..*
	Теплоснабжение МОП	Руб./Гкал*
	Горячее водоснабжение МОП	Руб./куб.м.*
	Холодное водоснабжение и канализирование МОП	Руб./куб.м.*
	Электроснабжение МОП	Руб./КВт*час*
5.	Дополнительные услуги, не входящие в ежемесячный платеж	
5.1.	Вывоз крупногабаритного мусора	руб/ куб.м

* Тариф на оплату коммунальных услуг ежегодно утверждается постановлением органов местного самоуправления по территориальной принадлежности объекта.

Правообладатель: _____ / _____ /

Управляющая организация:
Генеральный директор

/И.В. Извекова/

Перечень дополнительных работ и услуг

Дополнительные работы и услуги выполняются и оказываются Управляющей организацией в интересах Правообладателя помещения, и/или по его инициативе, на основании дополнительных соглашений к существующему Договору управления.

Согласование, консультирование, технический надзор любых проектных и ремонтно-строительных работ в помещении Правообладателя или по его инициативе на территории Многоквартирного дома.

Организация технического обслуживания, ремонта и замены инженерного оборудования, находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Правообладателя (оборудование и объекты не входящие в состав Общего имущества Многоквартирного дома, перечисленного в Приложении № 1 к Договору управления Многоквартирным домом), в т.ч. оборудования, установленного в помещениях Правообладателя и в других местах Многоквартирного дома по проекту Многоквартирного дома или по инициативе Правообладателя другого оборудования, обслуживающего только помещения Правообладателя.

Установка/замена, техническое обслуживание индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг Правообладателем помещения.

Установка и подключение к централизованной системе автоматических устройств систем безопасности помещений Правообладателя с выводом сигнала контроля на пульт специализированного охранного предприятия и дублированием на посту охраны Многоквартирного дома:

сигнализация протечек и блокировки запорной арматуры на сетях отопления, холодного и горячего водоснабжения в помещениях Правообладателя;

система контроля и управления доступом;

видеодомофонная связь;

охранная сигнализация.

Организация дополнительных/индивидуальных постов охраны, дежурства консьержей, работы парковщиков (в паркинге и на прилегающей территории).

Погрузочно-разгрузочные работы, сбор, вывоз и утилизация крупногабаритного мусора (предметы, размеры которых по высоте, длине и/или ширине превышают 0,7 x 0,5 x 0,5 м, или вес которых превышает 100 кг) и строительного мусора.

Прочие работы и услуги, индивидуально согласованные с Правообладателем помещения в отношении его помещений и/или мест общего пользования на территории Многоквартирного дома, не вошедшие в перечень обязательных работ и услуг, перечисленных в Приложении № 2 к Договору управления Многоквартирным домом.

Тарифы на дополнительные работы и услуги, а также условия их выполнения и предоставления, определяются дополнительными соглашениями к Договору управления.

Правообладатель: _____/_____/

Управляющая организация:
Генеральный директор

/И.В. Извекова/

Правила проживания в Многоквартирном доме

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проживания в Многоквартирном доме, находящемся в управлении ООО «МД Сервис», разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и другими законами и нормативными правовыми актами, регуливающими жилищные правоотношения.

1.2. Настоящие Правила устанавливают порядок проживания в Многоквартирном доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в Многоквартирном доме, порядок использования и содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в Многоквартирном доме, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

1.3. Настоящие Правила распространяются на всех Пользователей помещений, а также на сотрудников Управляющей организации. Пользователи помещений – Правообладатели и наниматели жилых помещений; члены их семей, их гости и посетители, пользователи жилых помещений по иным законным основаниям.

1.4. За действия/бездействия Пользователей помещений несет ответственность Правообладатель помещения.

1.5. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме Правообладатель обязан сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса электронной почты, а также телефоны и адреса электронной почты Представителей Правообладателя, которые могут обеспечить доступ в помещения Правообладателя при его отсутствии в городе более 24 часов.

2. Пользование жилыми и нежилыми помещениями.

2.1. Пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Правительством РФ.

2.2. Жилые помещения в Многоквартирном доме могут использоваться исключительно для проживания.

2.3. Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Пользователей помещений, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

2.4. Пользователи помещений не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

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

2.6. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

2.7. Пользователи помещений обязаны содержать жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке, в том числе балконы и лоджии.

2.8. Пользователи помещений обязаны обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

2.9. Пользователи помещений обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей организацией.

2.10. Разведение цветов и других растений возможно только внутри помещений Правообладателя, балкона или лоджии. Уход за растениями должен осуществляться без ущерба для Пользователей других помещений, сотрудников Управляющей организации и прочих лиц, пребывающих на территории Многоквартирного дома.

2.11. Сушка белья осуществляется только внутри балкона или лоджии. Запрещается сушка белья за пределами балкона или лоджии.

2.12. Пользователи помещений обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.

2.13. Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах, обозначенных разметкой.

2.14. Ежегодно, в заранее определённые сроки, Управляющая организация проводит осмотр жилых и нежилых помещений с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования помещений. Уведомление о дате проведения осмотра направляется Правообладателю помещения за семь календарных дней до назначенной даты проведения осмотра.

2.15. В случае невозможности проведения Управляющей организацией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Правообладатель помещения несёт всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

3. Пользователи помещений обязаны:

3.1. Использовать помещения, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений их использования, установленных нормативными актами РФ.

3.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, Управляющей организации и третьих лиц, находящихся на территории Многоквартирного дома.

3.3. Соблюдать и поддерживать собственное помещение, Общее имущество Многоквартирного дома, инженерные сети и коммуникации, санитарно-техническое и прочее инженерное оборудование, установленное внутри помещения Правообладателя в исправном техническом и санитарном состоянии, а также производить текущий ремонт за свой счет.

3.4. Соблюдать правила противопожарной безопасности. Не допускать установки защитных и предохранительных устройств, не предусмотренных проектом Многоквартирного дома.

3.5. Не допускать загромождения мест общего пользования, коридоров, проходов, проездов, лестничных клеток, эвакуационных выходов. Не создавать препятствия для свободного доступа к средствам пожарной защиты, запорно-регулирующей арматуре, стоякам канализации, устройствам коммуникации и защиты.

3.6. Бережно относиться к Общему имуществу, к имуществу других Правообладателей помещений и Управляющей организации. Предпринимать все необходимые меры к недопущению нанесения вреда Общему имуществу, имуществу других Правообладателей помещений и Управляющей организации. В случае обнаружения факторов, способных нанести вред имуществу, указанному в данном пункте, незамедлительно сообщить представителям Управляющей организации, при необходимости, принимать активное участие в разбирательстве фактов нанесения вреда имуществу.

3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.10. Допускать в свое помещение в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции и кондиционирования для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, проведения профилактических работ и для ликвидации аварий - в любое время. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, относится на Правообладателя.

3.11. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества.

3.13. Согласовывать с Управляющей организацией (в т.ч. выполнять технические условия на присоединение) установку/замену индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг (электроснабжения, холодного и

горячего водоснабжения). Оформить в ресурсоснабжающей организации соответствующий акт ввода приборов учета в эксплуатацию. Приборы учета должны иметь действующие паспорта установленного образца.

3.14. В случае длительного отсутствия Правообладателя в помещении, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях, принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили сетей горячего и холодного водоснабжения).

3.15. В срок до пяти рабочих дней, информировать Управляющую организацию, о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы по условиям настоящего Договора возложена Правообладателем 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.

3.16. В срок до пяти рабочих дней, информировать Управляющую организацию об изменении своих паспортных данных (реквизитов).

3.17. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества, имущества Управляющей организации и имущества третьих лиц, либо работ, создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

3.18. Не допускается совершение действий, нарушающих покой граждан и тишину в жилых помещениях и местах общего пользования в ночное время - с 23:00 до 7:00 часов, а также при проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в Многоквартирном доме и (или) нежилого помещения, не являющегося Общим имуществом Правообладателей помещений в Многоквартирном доме, иных ремонтных работ в данных помещениях с 19:00 до 9:00 часов и с 13:00 до 15:00 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию).

3.19. Пользователи помещений обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

4. Пользователям помещений запрещается

- 4.1. мыть автомобили на территории Многоквартирного дома;
- 4.2. курить в местах общего пользования, за исключением специально предназначенных мест. Запрещается сбрасывать пепел при курении и иной мусор из окон, с балконов и лоджий;
- 4.3. использовать пиротехнические изделия, огнестрельное, травматическое, пневматическое и прочее оружие;
- 4.4. применять открытый огонь без письменного разрешения Управляющей организации и организации дополнительных противопожарных мер;
- 4.5. самовольно, без письменного согласования с Управляющей организацией, проводить любые ремонтно-строительные работы в помещении Правообладателя или в других местах на территории Многоквартирного дома;
- 4.6. допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Общего имущества;
- 4.7. создавать повышенный шум в помещении Правообладателя и местах общего пользования;
- 4.8. хранить и использовать на территории Многоквартирного дома взрывчатые, легковоспламеняющиеся, токсичные, иные опасные вещества и предметы с сильным запахом;
- 4.9. парковать транспортные средства на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба Общему имуществу и имуществу третьих лиц при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов;
- 4.10. использовать пассажирские лифты для транспортировки строителей, строительных материалов, отходов, строительного и крупногабаритного мусора, других материалов и предметов, которые могут повредить кабины лифтов и отделку лифтовых холлов, без согласования с управляющей организацией;
- 4.11. использовать электрооборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, указанные в технических условиях на подключение, выданных Управляющей организацией;
- 4.12. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- 4.13. самовольно присоединяться к общедомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учета потребления, вносить изменения в инженерные системы без письменного согласования с Управляющей организацией;
- 4.14. самовольно (без согласования с Управляющей организацией) увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении Правообладателя;
- 4.15. самовольно (без согласования с Управляющей организацией) нарушать пломбы на приборах учета потребления, демонтировать приборы учета потребления и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- 4.16. устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах, относящихся к Общему имуществу, если вышеуказанные устройства

нарушают фасад или внешний облик здания, за исключением получения письменного разрешения органов местной исполнительной власти и Управляющей организации;

4.17. производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, автоматической установки водяного пожаротушения, системы дымоудаления и подпора воздуха, системы оповещения и управления эвакуацией);

4.18. размещать в помещениях предметы, вес которых при распределении на площадь перекрытия превышает 400 кг/м²;

4.19. снимать предусмотренные проектом Многоквартирного дома двери эвакуационных выходов, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

4.20. менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери и решетки, менять направление открывания дверей, без письменного согласования с Управляющей организацией;

4.21. загромождать эвакуационные пути, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и подходы к инженерным коммуникациям, прочие места общего пользования;

4.22. загромождать балконы и лоджии вещами, материалами, оборудованием и т.п. с фасадной стороны домовладения;

4.23. устанавливать глухие решетки на окнах, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;

4.24. остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

4.25. размещать личные вещи в местах общего пользования, общедомовых технических и служебных помещениях, использовать места общего пользования в личных целях (складировать вещи, мусор, вывешивать объявления и рисовать на стенах, потолке и полу и т.д.), выбрасывать мусор, чистить половики, белье и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие места общего пользования Многоквартирного дома;

4.26. размещать в местах общего пользования кладовые, киоски, ларьки и т.п.;

4.27. складировать (в т. ч. временно) мусор где-либо, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза и утилизации входит в перечень коммунальных услуг, оплачиваемых Правообладателем помещения;

4.28. препятствовать доступу других Пользователей помещений, а также сотрудников Управляющей организации, к местам общего пользования (приквартирные холлы, лифтовые холлы, лестничные площадки, технические шахты, лестницы и т.д.). В противном случае препятствие будет устраняться силами Управляющей организации, а затраты на восстановление поврежденных элементов будут равномерно возлагаться на Правообладателя помещений данной лестничной площадки через ежемесячный платежный документ, если не установлено виновное лицо;

5. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

5.1. В случае обнаружения Пользователем помещения неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию.

5.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Пользователя помещения, то Правообладатель помещения обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлён как Управляющей организацией, так и самим Правообладателем помещения по согласованию Сторон.

5.3. В случае аварии инженерного оборудования или пожара в помещении Правообладателя в момент его отсутствия в своем помещении, Управляющая компания и/или сотрудники охраны Многоквартирного дома информируют о случившемся Правообладателя и его Представителей по телефону, в случае необходимости вызывают аварийные службы, пожарную охрану, сотрудников полиции.

5.4. Каждому Пользователю помещений необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

5.4.1. никогда не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;

5.4.2. не оставляйте автомобили открытыми;

5.4.3. старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении – обеспечьте ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;

5.4.4. не храните ценные вещи на балконе или лоджии;

5.4.5. не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом сотрудникам охраны, либо в полицию;

5.4.6. при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам охраны, либо в полицию;

5.5. По всем вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом и возникающим у Пользователя помещения, он может обратиться в Управляющую организацию.

6. Ответственность за несоблюдение Правил

6.1. При несоблюдении настоящих Правил, Пользователи помещений несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил, является акт о нарушении Правил проживания, составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей организации.

6.2. В случае несоблюдения настоящих Правил Пользователями помещений, не являющимися Правообладателями данного помещения, и уклонения их от ответственности, ответственность несёт Правообладатель помещения, предоставивший своё помещение в пользование (найм, аренду или пр. пользование).

6.3. Если Правообладатель жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, Управляющая организация может предупредить Правообладателя о необходимости устранить нарушения, а также назначить Правообладателю соразмерный срок для ремонта помещения.

Правообладатель: _____/_____/

Управляющая организация:
Генеральный директор

/И.В. Извекова/

Правила проведения ремонтно-строительных работ

I. Общие положения

1.1. Перед началом отделочных работ в помещениях Правообладателя необходимо ознакомиться с настоящим Регламентом и довести его до сведения ответственного сотрудника организации, выполняющей работы в помещении.

1.2. Для проведения благоустройства и отделки квартиры Правообладатель может:

- Оставить все стены, двери и прочее в соответствии с техническим паспортом помещения.
- Осуществить перепланировку помещения.
- Осуществить переустройство помещения.

1.3. Работы по переустройству и (или) перепланировке проводятся в соответствии со ст.ст. 25, 26 Жилищного кодекса РФ, Постановлением правительства Москвы от 25.10.2011 года № 508-ПП "Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах".

1.4. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений, производство которых затрагивает безопасность жизни и здоровья граждан, а также конструктивную прочность многоквартирного дома, осуществляются на основе ПРОЕКТА переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме. К мероприятиям (работам) по переустройству на основе проекта относятся:

1.4.1 Замена и (или) установка дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и (или) с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (для нежилых помещений).

1.5. Мероприятия (работы) по перепланировке:

1.5.1. Устройство (перенос) уборных и ванных комнат.

1.5.2. Демонтаж перегородок, устройство проемов в перегородках, ограждающих газифицированные помещения.

1.5.3. Устройство несущих стен.

1.5.4. Устройство проемов в перекрытиях (при объединении по вертикали) с устройством внутренних лестниц.

1.5.5. Устройство или изменение конструкций перекрытий, проводимые в порядке ремонта (замены) существующих.

1.5.6. Устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках.

1.5.7. Заделка самовольно выполненных проемов в несущих стенах и перекрытиях.

1.5.8. Строительно-монтажные работы по изготовлению полов и (или) изменению конструкции полов.

1.5.9. Объединение лоджий с внутренними помещениями.

1.5.10. Разборка (полная, частичная) не несущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия.

1.5.11. Устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (кирпич, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки, пенобетонные блоки, газосиликатные блоки – толщиной более 10 см., либо иные материалы, создающие нагрузки более 150 кг/м²) в многоквартирных домах с железобетонными перекрытиями.

1.6. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, производство которых связано с передачей в пользование части общего имущества и (или) затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома, осуществляемые на основе ПРОЕКТА переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме:

1.6.1. Создание входов, изменение входов и тамбуров с устройством крылец (лестниц в цокольные и подвальные помещения), не предусматривающее присоединение (занятие) дополнительного земельного участка.

1.6.2. Создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах).

1.6.3. Создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях многоквартирных домов, не предусматривающее увеличение высоты здания, отопления и оснащения инженерным и санитарно-техническим оборудованием вновь устраиваемых помещений.

1.6.4. Создание входов (лестниц, крылец и других площадок) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания.

1.6.5. Создание (не предусматривающее организацию помещений) навесов в пределах габаритов существующих элементов здания (дебаркадеры, стилобаты, и т.п.), а также крылец и лестниц.

1.6.6. Создание витрин в пределах (с выносом не более 1 метра) габаритов существующих элементов здания, без операния на землю, не предусматривающее организацию помещений.

1.6.7. Создание холодных тамбуров (входов) в пределах существующих площадок - крылец, пандусов, лестниц за границей наружных стен здания.

1.6.8. Устройство лоджий и террас на первых этажах.

1.7. При устройстве накрытий (крыш, навесов) на террасах (балконах) в проектных решениях (проектах) не допускается предусматривать надстройку стен, в том числе, наружных, нижерасположенного этажа (создание

капитальных надстроек).

1.8. При устройстве лоджий на первых этажах в проектных решениях (проектах) необходимо предусматривать единое архитектурное и стилистическое решение с существующими у дома лоджиями (балконами) в случае их наличия. Не допускается устройство фундаментов и помещений (в том числе подземных) под лоджиями (балконами).

1.9. При создании, изменении тамбуров общая площадь тамбура не должна превышать 10 кв. м.

1.10. Переустройство и (или) перепланировка жилых и нежилых помещений, связанные с передачей в пользование части общего имущества, при которых создание входов (лестниц, крылец) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе, с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания, допускаются в случае, если земельный участок в установленном порядке поставлен на государственный кадастровый учет и включен в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1.11. При производстве работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах не допускается:

1.11.1. Ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживание граждан.

1.11.2. Переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.

1.11.3. Нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение. Изменение нарушения крепления существующего фасада. При проведении подобных работ необходимо обратиться в службу эксплуатации для получения письменного согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения Правообладателем данного правила, установленные системы демонтируются восстановление фасада за счет Правообладателя.

1.11.4. Установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

1.11.5. Ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции. Установка в вентиляционных каналах вытяжных вентиляторов.

1.11.6. Увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.

1.11.7. Перенос радиаторов отопления в лоджии, балконы и веранды.

1.11.8. Устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления.

1.11.9. Нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

1.11.10. Установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

1.11.11. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.

1.11.12. Изменение типа установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулиующую и запорную арматуру без письменного согласования службы эксплуатации.

1.11.13. Переделывать (уменьшать сечение) вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

1.11.14. Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах.

1.11.15. Переустройство чердака, технического этажа.

1.11.16. Не согласованная установка на фасадах здания систем кондиционирования, вентиляции, TV, связи, охранных систем, жалюзи и других систем, и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания.

1.11.17. Не согласованное размещение какого-либо оборудования на пожарных балконах, в холлах, на технических этажах и в других местах общего назначения.

1.11.18. Правообладатель обязан до начала производства вышеуказанных работ получить распоряжение Инспекции жилищного надзора о согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения и производства работ, или узаконить выполненное переустройство/перепланировку жилых и нежилых помещениях, если ранее соответствующее оформление не производилось.

При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Правообладатель обязуется соблюдать все требования нового законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения по причине изменения в законодательстве и/или незнания данного законодательства.

1.12. До начала проектных работ по переустройству (перепланировке) помещения Правообладателю (пользователю) жилого помещения следует обратиться в управляющую компанию ООО «МД Сервис»:

1.12.1. Проконсультироваться с руководителем службы эксплуатации;

1.12.2. Предоставить перечень следующих документов для разрешения проведения работ по переустройству

(перепланировке) помещений.

1.12.3. Проект (эскиз) по переустройству (перепланировке) квартиры, выполненной проектной организацией, имеющей соответствующую лицензию.

1.12.4. Договор на проведение технического надзора, а также подтверждение оплаты услуг по договору (по решению Правообладателя).

1.12.5. Подтверждение отсутствия задолженности за техническое обслуживание и коммунальные платежи.

1.12.6. Доверенность от Правообладателя (владельца) жилого помещения на доверенное лицо в том случае, если Правообладатель квартиры не будет самостоятельно контролировать процесс отделочных работ, его телефон.

Заявление, определяющее лиц, имеющих право получать доступ в помещение с целью проведения отделочных работ.

Копия лицензии организации (копия документа о членстве в СРО), осуществляющей отделочные виды работ.

1.12.7. Список рабочих с ксерокопиями паспортов для оформления пропусков.

Заявление о начале и окончании проведения работ, на основании которого будет сделана запись в журнале производства работ.

1.13. Правообладатель должен проверять наличие специального разрешения (свидетельства, лицензии, допусков) у работников, нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ согласно действующему законодательству.

1.14. Правообладателем перед началом производства строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях совместно с инженером по эксплуатации составляется акт осмотра Мест общего пользования, расположенных на этаже.

1.15. Правообладатель перед началом производства строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях устанавливает сантехнику (унитаз и раковина) и предъявляет подключения инженеру по эксплуатации.

1.16. Складирование строительных материалов осуществляется в жилых и нежилых помещениях Правообладателя. Складирование мусора вне жилых и нежилых помещений не разрешается. Вынос строительного мусора из квартиры до установленного места бункеров осуществляется силами Правообладателя через паркинг. Заявку на использование лифта подавать за сутки через диспетчерскую службу. В случае нарушения данного правила, Правообладатель уплачивает управляющей компании компенсацию в размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора. При уборке строительного мусора запрещается использование мусоропровода, канализации, запрещается выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала.

1.17. Скрытые работы рекомендуется предъявить инженеру по эксплуатации, о чем составляется соответствующий Акт в течение 3 (Трех) календарных дней с момента окончания работ. При подписании указанного Акта Правообладатель одновременно рекомендуется передать инженеру по эксплуатации полный комплект копий исполнительной документации о проделанных работах.

1.18. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи.

1.19. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у инженера по эксплуатации наряд-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается.

1.20. Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. В случае повреждения лифтового оборудования Правообладатель обязуется компенсировать причиненный ущерб, а также убытки в связи с простоем лифта в полном объеме.

1.21. Рекомендуется фиксировать момент начала и окончания строительно-отделочных работ сторонами: руководителем клиентской службы управляющей компании и Правообладателем или его представителем, уполномоченным доверенностью, в журнале, который хранится у руководителя клиентской службы управляющей компании.

1.22. По завершению строительно-отделочных работ, Правообладателю рекомендуется представить комплект копий исполнительной документации по инженерным системам жилого и нежилого помещения согласно перечню документов, указанному в п.1.12.2.

II. Правила выполнения строительных (монтажных) работ на инженерных системах

2.1. Правила выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации жилых и нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатацию.

2.1.1. Перед началом проведения ремонтно-строительных работ рекомендуется: По внутренней планировке жилого и нежилого помещения, квартиры представить в службу эксплуатации ООО «МД Сервис» для согласования следующий перечень документов:

- проект планировки жилых и нежилых помещений (согласованный проект планировки является основанием для начала общестроительных работ);

- проект на системы горячего и холодного водоснабжения в жилых и нежилых помещениях (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);

- проект на системы канализации и дренажных стоков (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);

Копии согласованных проектов передаются в службу эксплуатации ООО «МД Сервис».

2.2.2. В процессе производства строительных (монтажных) работ:

Еженедельно осуществляется технический надзор за качеством выполнения работ и соответствием проекту (при заключении договора на технический надзор).

В процессе выполнения строительно-ремонтных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции по санузлу отдельно в 2-х экземплярах;
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 2-х экземплярах;
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
- Акт гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах (СП 73.13330.2016);
- Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации жилых и нежилых помещений в 2-х экземплярах (СП 73.13330.2016).

Примечание: Акты скрытых работ подписываются только при наличии копий исполнительной документации.

2.2.3. По окончании выполнения строительных и ремонтных работ рекомендуется:

Представить копии исполнительной документации в виде 2-х сброшюрованных папок на «Системы водопровода и канализации» (2 экз.) в службу Технического директора.

Примечание: 1-е экземпляры передаются коменданту Блока (многоквартирного дома), 2-е экземпляры владельцу жилых и нежилых помещений в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- чертежи формата А-3 планов с привязкой по месту;
- чертежи формата А-3 (А-4) фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;
- Акты освидетельствования скрытых работ;
- Акты гидравлических испытаний систем;
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы, производившей строительно-монтажные работы на системах.

Подключение квартиры к системе ГВС осуществляется после проведения гидравлических испытаний.

2.2.4. Справочная информация для проектирования.

Система водоснабжения жилых и нежилых помещений запроектирована: магистрали и стояки из стальных водогазопроводных оцинкованных труб. Соединение трубопроводов осуществляется на резьбе. Индивидуальные водосчетчики, запорная и регулирующая арматура, устройство первичного пожаротушения установлена в санузлах помещения.

2.3. Правила выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления жилых и нежилых помещений, квартир, а также порядок приема их в эксплуатацию.

2.3.1. Перед началом проведения монтажных работ рекомендуется: на системах отопления жилого и/или нежилого помещения, квартиры представить в службу эксплуатации ООО «МД Сервис» для согласования следующий перечень документов:

- проект на систему отопления жилого и нежилого помещения (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту и указанием типа и мощности устанавливаемых приборов отопления, фрагменты-выноски узлов подключения приборов отопления и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов).

2.3.2. В процессе производства строительных (монтажных) работ:

Еженедельно осуществляется технический надзор за качеством выполнения работ и соответствие проекту (при заключении договора технического надзора).

В процессе выполнения строительно-ремонтных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб системы отопления в 2-х экземплярах;
- Акт гидравлических испытаний системы отопления на давление в 10 атм. в 2-х экземплярах (СП 73.13330.2016);

Примечание: 1. Гидравлические испытания системы отопления проводятся до устройства стяжки пола и заделки в стенах.

Акты скрытых работ подписываются только при наличии копий исполнительной документации.

2.3.3. По окончании выполнения строительных и ремонтных работ рекомендуется:

Представить копию исполнительной документации в виде 2-х сброшюрованных папок на «Систему отопления» (2 экз.) в службу эксплуатации.

Первые экземпляры передаются в службу эксплуатации, вторые экземпляры - владельцу жилого и нежилого помещения в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- чертежи формата А-3 планов с привязкой по месту;
- чертежи формата А-3 (А-4) фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;

- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб системы отопления;
- Акт гидравлических испытаний системы отопления;
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы, производившей строительно-монтажные работы на системах.

2.3.4. Справочная информация для проектирования.

Система отопления жилого и нежилого помещения, квартиры коллекторная, двухтрубная, с разводкой от этажного коллектора, расположенного в межквартирном холле, до квартиры, с последующей горизонтальной разводкой до приборов. Используемые трубы для перекладки и перемонтажа системы отопления только сшитый полиэтилен. Параметры теплоносителя 85-60 С. Рабочее давление системы отопления 10 атм. Уровень кислотности воды в системе отопления 9.5. Устанавливаемые приборы должны соответствовать указанным требованиям. Для определения необходимой мощности отопительных приборов необходимо обратиться к руководителю службы эксплуатации, с планировкой жилого и нежилого помещения, на которой укажут тепловые потери в жилых и нежилых помещениях. Все устанавливаемые приборы отопления должны быть оборудованы термостатическими клапанами с функцией предварительной настройки.

2.4. Правила выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования.

2.4.1. Перед началом проведения строительно-монтажных работ рекомендуется представить на согласование проект на систему вентиляции и кондиционирования.

2.4.2. В процессе выполнения строительно-монтажных работ рекомендуется своевременно оформить и подписать следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ (прокладки воздуховодов систем вентиляции и кондиционирования).
- акт освидетельствования скрытых работ прокладки фреоновых проводов.
- акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы внутренних блоков.

2.4.3. Рекомендованный порядок установки кондиционеров:

- проектом предусмотрено размещение корзин для наружных блоков кондиционеров на фасадах. Установка наружных блоков в корзины для наружных блоков кондиционеров должна осуществляться специализированной организацией, имеющей допуск к работам на высоте.

- прокладку дренажных коммуникаций проводить с подключением к внутренней канализации квартиры.

подключение к системе канализации производить только через шариковую воронку с разрывом струи и обустройством ревизии для доступа. проложить межблочный кабель в защитной гофре.

- прокладывать фреоновые коммуникации в теплоизоляции с закреплением скобами или перфолентой.
- ЗАПРЕЩАЕТСЯ штробление несущих монолитных конструкций для трасс, коробов, кабелей.

2.5. Правила выполнения работ по слаботочной сети и порядок приема их в эксплуатацию

2.5.6. Подготовительный этап

Перед началом проведения работ по слаботочной сети рекомендуется предоставить проект на согласование в службу эксплуатации ООО «МД Сервис».

2.5.7. Рекомендуемый процесс выполнения работ

В процессе производства монтажных работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки, между представителем ООО «МД Сервис» и представителем организации, ведущей электромонтаж, подписывается акт о скрытых работах в 2-х экземплярах. **АКТ СКРЫТЫХ РАБОТ ПОДПИСЫВАЕТСЯ ТОЛЬКО ПРИ НАЛИЧИИ КОПИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ** (схема разводки слаботочных линий).

2.5.8. Основные требования

1. К монтажу телевизионной сети

- проводка выполняется кабелем utp 5cat 4x2x0.5 – витая пара
- розетки используются под разъем RJ 11
- разделку кабеля выполнять по требованиям стандарта EIA/TIA 568BUTP.

2. К монтажу телефонной сети

- Телефонная проводка выполняется кабелем utp 5cat 4x2x0.5 – витая пара
- розетки используются под разъем RJ 11
- разделку кабеля выполнять по требованиям стандарта EIA/TIA 568BUTP.

3. К монтажу ЛВС (для доступа в Интернет)

- проводка выполняется кабелем utp 5cat 4x2x0.5 – витая пара
- розетки используются под разъем RJ 11
- разделку кабеля выполнять по требованиям стандарта EIA/TIA 568BUTP.

4. К монтажу видеодомофона

- Переговорные абонентские трубки установлены у входной двери внутри квартир. Проводка выполнена кабелем utp 5cat 4x2x0.5 – витая пара. По желанию и за счет правообладателя может устанавливаться видеомонитор внутри квартиры для обеспечения визуальной идентификации посетителя.

2.5.9. Дополнительные требования

- Проводка от каждой розетки должна быть выполнена отдельным кабелем (utp 5cat 4x2x0.5 – витая пара) и

скоммутирована в слаботочном шкафу в месте, где будет осуществляется ввод кабеля в помещение, квартиру. Предусмотреть в месте установке слаботочного шкафа питание для роутера 220 В.

- Все применявшиеся изделия и материалы при монтаже слаботочной сети должны иметь соответствующие сертификаты и прилагаться к актам скрытых работ.

2.5.10. Этап ввода в эксплуатацию

- По готовности слаботочной сети в жилом и нежилом помещении, квартире к допуску в эксплуатацию - подать заявление через диспетчера в службу эксплуатации для вызова специалистов на подключение.

2.6. Правила выполнения работ по электрооборудованию жилых и нежилых помещений, квартир и порядок приема их в эксплуатацию

2.6.1. Подготовительный этап.

1. Получить технические условия на проектирование (справка на предоставляемую мощность и акт разграничения) в службе эксплуатации (балансодержатель сетей).

2. Представить проект электрооборудования жилых и нежилых помещений, квартиры, выполненный в соответствии с действующими Нормами и Правилами специализированной организацией, на согласование с Службой эксплуатации и подписать двусторонний «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между балансодержателем электросети и потребителем (Правообладатель)».

3. Согласовать проект с МТУ Мосгосэнергонадзор (при условии выделенной мощности на квартиру более 15 кВт, ПП РФ № 861 от 27.12.2004г.).

4. Заключить договор на выполнение электромонтажных работ со специализированной организацией.

2.6.3. Этап выполнения работ.

1. Представить в службу эксплуатации копию согласованного проекта для получения разрешения на производство электромонтажных работ.

2. Подписать гарантийное обязательство о соблюдении Правил по охране труда и технике безопасности при эксплуатации электроустановок на период проведения электромонтажных работ.

3. После полного завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до выполнения заделки начертить исполнительные схемы прокладки групповых линий, пригласить руководителя службы эксплуатации ООО «МД Сервис» для подписания исполнительных схем.

4. После окончания сборки электрического щита согласно проекту электроснабжения жилых и нежилых помещений, вызвать руководителя службы эксплуатации ООО «МД Сервис» для подписания Акта освидетельствования скрытых работ.

2.6.4. Этап измерений и испытаний 1. По завершении электромонтажных работ и установке электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок организацией, имеющей свидетельство о регистрации электротехнической лаборатории. По результатам испытаний и измерений составляется «Технический отчет» (форма и содержание в соответствии с требованиями установленными МТУ Мосгосэнергонадзор, ПУЭ раз. 1, глава 1.8).

2.6.5. Этап сдачи – приемки электромонтажных работ

1. По окончании всех мероприятий, связанных с работами по электрооборудованию жилых и нежилых помещений подписать «Акт сдачи - приемки электромонтажных работ» с организацией, выполнявшей электромонтажные работы. Акт заверяется печатью электромонтажной организации.

2. Собрать папку документов в следующей последовательности:

- акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (подписывается представителем абонента – с одной стороны и, представителем ООО «МД Сервис»)
- проект электроснабжения жилых и нежилых помещений, согласованный со службой эксплуатации ООО «МД Сервис» (и в МТУ Мосгосэнергонадзор при выделенной мощности более 15 кВт),
- исполнительная схема электропроводки и дополнительной системы уравнивания потенциалов;
- копия свидетельства о регистрации электроизмерительной лаборатории;
- акт сдачи-приёмки электромонтажных работ;
- акта освидетельствования скрытых работ;
- технический отчёт испытательной лаборатории.

3. По окончании монтажных работ по электрооборудованию представить вышеперечисленный пакет документов в инженерную службу для получения разрешения на включение электроснабжения по постоянной схеме.

ПРИМЕЧАНИЕ:

Электроснабжение на период монтажных работ в помещении (квартире) осуществляется через временный щит механизации (однофазный ввод 16А).

Данный регламент доводится до сведения Владельцев при оформлении разрешения на ремонт.

2.7. Правила выполнения работ по системам автоматической противопожарной защиты и порядок приема их в эксплуатацию.

2.7.1. Общие положения.

В соответствии с нормами и правилами пожарной безопасности:

- МГСН 3.01-01. Жилые здания.
- СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные.
- НПБ 110-03. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией.

- НПБ 88-2001. Установки пожаротушения и сигнализации. Нормы и правила проектирования.
- НПБ 03-93. Порядок согласования органами государственного пожарного надзора Российской Федерации проектно-сметной документации на строительство.
- Специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты многофункционального жилого комплекса.

Все помещения квартир (кроме санузлов) оборудованы адресно-аналоговой автоматической пожарной сигнализацией.

2.7.2. Этап выполнения работ

- при проведении строительно-монтажных работ пожарные извещатели должны быть закрыты защитными колпаками.
- при необходимости временного демонтажа извещателей обратиться в эксплуатирующую организацию для их отключения
- после завершения выполнения работ обратиться в эксплуатирующую организацию для восстановления системы и конечной установки извещателей.

2.7.3. Запрещается:

- самостоятельно демонтировать пожарные извещатели;
- помещать извещатели в запотолочное пространство;
- переносить извещатели без согласования со службой эксплуатации;
- нарушать целостность шлейфов АПС.

2.7.4. Перечень документов и мероприятий для ввода в эксплуатацию системы АПС

- акт проведения скрытых работ;
- отображение системы на общедомовом пульте АПС.

С момента подписания актов скрытых работ система автоматической пожарной сигнализации квартиры подключается к общедомовой системе пожаротушения.

До принятия квартиры в эксплуатацию ответственность за правильное функционирование системы автоматического пожаротушения несёт Правообладатель квартиры.

2.7.5. Противопожарные мероприятия:

На основании протокола заседания Экспертного совета по пожарной безопасности УГПН ГУ МЧС России по г. Москве от 03 февраля 2006г. П.19 – Во всех квартирах жилой части здания должна быть предусмотрена установка на хозяйственно-питьевом водопроводе специальных кранов для внутриквартирного пожаротушения с поливочными шлангами длиной, обеспечивающей подачу вода в наиболее удаленную точку квартиры.

Для выполнения огневых работ необходимо получить наряд-допуск, пройти инструктаж, получить разрешение на производство работ у руководителя службы эксплуатации ООО «МД Сервис». После завершения огневых работ проверить противопожарное состояние места работы и смежных по горизонтали и вертикали помещений.

Согласно статье 20 Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» порядок согласования отступлений от требований пожарной безопасности, а также не установленные нормативными документами дополнительные требования пожарной безопасности устанавливает Государственная противопожарная служба. На основании п.2.2. НПБ 03-93 для рассмотрения и согласования намечаемых и проектных решений, на которые отсутствуют нормы проектирования, отступлений от норм проектирования по технически сложным, взрывопожароопасным объектам, а также по зданиям и сооружениям с массовым пребыванием людей, в органах государственного пожарного надзора создается экспертный совет (группа) возглавляемый начальником (заместителем начальника) органа.

2.7.6. После завершения работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме в 3 экземплярах оформляется акт о произведенном переустройстве и (или) перепланировке жилого/нежилого помещения комиссией в составе заявителя и представителей:

- Мосжилинспекции (председатель приемочной комиссии);
- территориального органа исполнительной власти (управы района);
- организации, управляющей многоквартирным домом;
- разработчика проекта (авторского надзора);
- исполнителя (производителя работ).

При невозможности личного участия заявителя в работе комиссии другое лицо, представляющее его интересы, должно иметь нотариально заверенную доверенность.

2.8. Если комиссией установлены факты несоответствия выполненных работ проекту и (или) требованиям нормативных документов, об этом делается запись в акте. Данный акт не утверждается и не направляется в орган по учету объектов недвижимого имущества. В отношении заявителя представителем Инспекцией жилищного надзора применяются меры административного воздействия в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях и Жилищным кодексом Российской Федерации.

Правообладатель: _____/_____/

Управляющая организация:

Генеральный директор

/И.В. Извекова/

ФОРМА ЗАЯВКА
На предоставление платных дополнительных услуг

ФИО № квартиры (Заказчик) поручает, а ООО «МД Сервис» (Исполнитель) обязуется оказать/выполнить следующие виды услуг/работ:

№	Вид услуг/работ	Срок выполнения	Стоимость

Правообладатель: _____/_____

Управляющая организация:
Генеральный директор

/И.В. Извекова/

Инструкция по обеспечению порядка и безопасности в многоквартирном жилом доме

Допуск на территорию объекта законных пользователей жилых, нежилых помещений, машиномест (далее – помещения) и их представителей осуществляется на основании:

- Доверенности по форме (форма прилагается).
- Списков сотрудников и автотранспорта (форма прилагается).

Правообладатель: _____/_____

Управляющая организация:
Генеральный директор

/И.В. Извекова/

ДОВЕРЕННОСТЬ

на уполномочивание лиц, осуществлять действия, связанные с представлением интересов Правообладателей помещения в жилом Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Коминтерна, д.15

Я,

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

Число	месяц	год рождения
-------	-------	--------------

Паспорт гражданина РФ серия	номер
-----------------------------	-------

Выдан

Зарегистрированный по адресу:

Контактный телефон:

Адрес электронной почты:

(при необходимости указать всех Правообладателей помещения(й) на праве общей долевой собственности)

(далее - «Правообладатель»), являющийся Правообладателем квартиры № _____ общей площадью _____ кв. м., жилой площадью _____ кв. м., на _____ этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Коминтерна, д.15, на основании

(документы, устанавливающие право пользования, владения помещением)

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документ)

Настоящей доверенностью уполномочиваю:

(фамилия, имя, отчество доверенного лица)

Число	месяц	год рождения
-------	-------	--------------

Паспорт гражданина РФ серия	номер
-----------------------------	-------

Выдан

Зарегистрированный по адресу:

Контактный телефон:

Адрес электронной почты:

Организовывать ремонтно-строительные работы в принадлежащей мне квартире № __, находящейся в Многоквартирном доме по адресу:

Быть моим полномочным представителем и представлять мои интересы в Управляющей организации ООО «МД Сервис» по вопросам оформления пропусков для рабочих и автотехники для въезда и выезда на территорию Многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Коминтерна, д.15

Подавать от моего имени заявления, ходатайства, объяснения. Получать и предоставлять справки и другие документы, оплачивать сборы, пошлины, расписываться за меня и совершать все действия, связанные с выполнением вышеперечисленных поручений.

Условия выдачи настоящей доверенности	Ненужное зачеркнуть
---------------------------------------	---------------------

Доверенность выдана	<p>с правом активирования повреждений и нарушений</p> <p>без права активирования повреждений и нарушений</p>
<p>Доверенность выдана на срок</p> <p>.....</p>	<p>с правом передоверия полномочий по настоящей доверенности другим лицам</p> <p>без права передоверия полномочий по настоящей доверенности другим лицам</p>

Доверитель:

(фамилия, инициалы доверителя)

Подпись, дата

Доверенное лицо:

(фамилия, имя, отчество доверенного лица)

Подпись, дата

Настоящая доверенность заверена работником Клиентского отдела Управляющей организации ООО «МД Сервис», копии документов, устанавливающих право Доверителя, прилагаются

.....
(Фамилия, имя, отчество, подпись, дата)