

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №

г. Москва

"__" _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВОЛЖСКАЯ-1» (№ ОГРН 1147746182176, ИНН 7716767709) (ООО «ВОЛЖСКАЯ-1»), в лице Директора Зуйкова Святослава Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

_____, являющийся собственником квартиры №_____, общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м (далее - Собственник) на _____ этаже 20-тиэтажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Чистова, д. 16, к. 1, (далее - Многоквартирный дом), на основании _____, (документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение) № _____ от " __ " _____ г., выданного _____,

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

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Чистова, д. 16, корп. 1, оформленного Протоколом общего собрания собственников помещений от 25 августа 2016г. № 1, экземпляр которого хранится в офисе ООО «ВОЛЖСКАЯ-1», расположенном по адресу: г. Москва, ул. Чистова, д. 16, к. 2.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора..

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **г. Москва, ул. Чистова, д. 16, к. 1**, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п.4.20) регулируются отдельным договором.

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

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома _____ г. Москва, ул. Чистова, д. 16, к. 1 _____;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____ - _____;
- в) серия, тип постройки _____ Индивидуальный проект _____;
- г) год постройки _____ 2012 _____;
- д) этажность _____ 20 _____;
- е) количество квартир _____ 133 _____;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений _____ 10926 _____ кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ 9495,0 _____ кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений _____ 506,2,0 _____ кв. м.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 4 к настоящему договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе.¹

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, охраны, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.).

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей, арендаторов помещений Собственника и иных граждан, проживающих в Многоквартирном доме с письменного разрешения Собственника.

3.1.7. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов или иных пользователей помещений в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.12. Информировать Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов

¹ Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно при условии владения информацией.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах 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.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.15. 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 Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным после составления дефектовочного акта подписного с обеих Сторон.

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

3.1.17. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги в предусмотренном законодательством порядке.

3.1.18. Выдавать Собственнику либо иным лицам, являющимся пользователями принадлежащих Собственнику помещений платежные документы не позднее 5 числа месяца следующего за отчетным, а также при волеизъявлении Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.19. Обеспечить Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.20. По требованию Собственника выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.22. Не менее чем за сутки до начала проведения работ внутри помещения Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.23. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.24. По требованию Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год. Отчет предоставляется в письменном виде Собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственника, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.26. На основании заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями

принадлежащих Собственнику помещений, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению.

3.1.27. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений или наличия иного законного основания, за исключением информации о наличии задолженности и номере помещения (квартиры), которую Управляющая организация вправе размещать на информационных стендах Многоквартирного дома.

3.1.28. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.29. Предоставлять документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в соответствии с стандартом раскрытия информации установленным постановлением Правительства РФ.

3.1.30. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества Собственника в Многоквартирном доме без соответствующих решений Собственника по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственника, 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 Собственника, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору или иные цели определенные Собственником.

3.1.31. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией на свое усмотрение.

3.1.32. При условии заключения Договора страхования и наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего 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.

3.1.33. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственником либо иными лицами, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику помещений в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт выверки произведенных Собственником либо иными лицами, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику помещений начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.1.34. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору. В качестве способа обеспечения выступает страхование гражданской ответственности.

3.1.35. В соответствии с решением Собственника заключить договор страхования своей гражданской ответственности за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу Собственника в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственника, иных работ и услуг.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником либо иными лицами, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику помещений, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

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

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить собственникам дополнительное соглашение с обновленным приложением №3 к настоящему Договору для подписания. В случаях, если общее собрание собственников помещений многоквартирного дома не будет созвано, либо решение общего собрания собственников не будет принято, либо будет принято отрицательное решение по данному вопросу, управляющая организация оказывает работы и услуги на основании Приложения №3 к настоящему Договору.

3.2.5. Выставлять требование нанимаемой для выполнения работ и/или оказания услуг в доме подрядной организации о страховании ее ответственности за причинение ущерба в ходе или вследствие работ, оказания услуг.

3.2.6. Принимать решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами (в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.8. Осуществлять информирование Собственника путем направления SMS-уведомления, перечень информации при этом не ограничен.

3.2.9. Представлять интересы Собственника на общих собраниях собственников помещений Многоквартирного дома, проводимых в порядке, предусмотренном ст.ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации, при определении всех вопросов, связанных с определением режима использования общего имущества в многоквартирном доме, в том числе при определении порядка владения, пользования общим имуществом, порядка проведения ремонтных работ в помещениях общего пользования, при выборе управляющей организации Многоквартирного дома, при передаче общего имущества многоквартирного дома в пользование третьим лицам, для чего Собственник предоставляет Управляющей организации право определять порядок владения, пользования общим имуществом, устанавливать режим использования общего имущества по своему усмотрению, выбирать управляющую организацию на условиях по своему усмотрению, заключать договоры пользования общим имуществом, с третьими лицами на условиях по усмотрению Управляющей организации, осуществлять все необходимые действия для осуществления прав Собственника предусмотренных ст.ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации от имени Собственника и на условиях по усмотрению Управляющей организации. Управляющая организация вправе осуществлять полномочия в соответствии с настоящим пунктом до первого января две тысячи двадцатого года.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса почтовой связи с лицами, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику помещений, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при их отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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 упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в предусмотренное законодательством время,

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

3.3.4. При проведении Собственником либо иными лицами, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

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

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

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

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

о выданных Собственником разрешениях на временное использование помещения, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на указанных лиц с указанием Ф.И.О. ответственного лица, о смене ответственного лица.

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

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

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

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 настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.26 настоящего Договора.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ. Размер платы для Собственника устанавливается: по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении № 3 к настоящему Договору;

стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемой как произведение объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

4.3. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом..

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном Управляющей организации платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг², дата создания платежного документа.

4.8. Собственник либо иные лица, являющиеся пользователями принадлежащих Собственнику помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный счет № 0702810838000060714 в Московском банке Сбербанка России ОАО, корреспондентский счет №30101810400000000225, БИК 044525225.

4.9. Неиспользование помещений Собственником либо иными лицами, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику помещений не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам

² 1. В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения 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 содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.12. Собственник либо иные лица, являющиеся пользователями принадлежащих Собственнику помещений вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.13. Собственник передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.5 настоящего Договора нанимателям либо иными лицами, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику помещений и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы установленный настоящим Договором обязан в течении 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей плату.

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

4.15. 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, и приложением № 4 к настоящему Договору.

4.16. 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 города Москвы.

4.17. Собственник либо иные лица, являющиеся пользователями принадлежащих Собственнику помещений вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений в Многоквартирном доме по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего

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

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.5. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не имеющих на это разрешения Собственника и/или не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника либо с лиц, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику помещений реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

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

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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

составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

инициирования созыва общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

неправомерных действий Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений;

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией, Собственником либо иными лицами, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику

помещений своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

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

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (представителя Собственника) и либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, права которого нарушены. При их отсутствии акт проверки составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (представителя Собственника) и иному лицу, являющемуся пользователем принадлежащих Собственнику помещений под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения помещений, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

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

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

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

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственник либо иные лица, являющиеся пользователями принадлежащих Собственнику помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях / или иных по п. 3.2.4. Договора.

7.3. Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

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

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, Собственником и иными лицами, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику помещений.

7.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником либо иными лицами, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику помещений средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений о сумме переплаты. Получить от Собственника либо от иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный ими счет.

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

7.9. Обязательства по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения Закройщика. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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 заявлению одной из сторон в порядке предусмотренном законодательством РФ.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения Собственника. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику либо иным лицам, являющимся пользователями принадлежащих Собственнику помещений счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. 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.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с момента его подписания.

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

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

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

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

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

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор содержит 7 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Чистова, д. 16, корп. 1.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу: г. Москва, ул. Чистова, д. 16, корп. 1, и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Чистова, д. 16, корп. 1.
4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность .
5. Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника.
6. Правила проведения строительно-отделочных работ в помещениях многоквартирного дома.
7. Регламент проведения шумовых работ.

11. Реквизиты сторон

Собственник

Гражданин РФ _____

Дата рождения: _____

Паспорт: номер _____ серия _____

Выдан _____ Дата

выдачи « _____ » _____ г.

Код подразделения: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

ООО «ВОЛЖСКАЯ-1»

ОГРН 1147746182176

ИНН 7716767709 КПП 77231001

Адрес: 109263, город Москва, улица Чистова, дом 16, корпус 2, помещение V

тел. (495) 212-10-60

р/сч 40702810838000060714

ПАО Сбербанк

к/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

МП

**Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирный дом по адресу:
г. Москва, ул. Чистова, д. 16, к 1**

(адрес многоквартирного дома)

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Москва, ул. Чистова, д. 16, к 1.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки индивидуальный проект
4. Год постройки 2012
5. Степень износа по данным государственного технического учета 0%
6. Степень фактического износа 0 %
7. Год последнего капитального ремонта нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 20
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды отсутствует
13. Наличие мезонина отсутствует
14. Количество квартир 133
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества -2
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) отсутствует
18. Строительный объем 51721,0 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 10926 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 9495,0 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 506,2 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2830,4 кв. м
20. Количество лестниц 1 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 324,4 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров 1143,8 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 866,6 кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома -
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) -

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Железобетон	удовлетворительное

2. Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетон	удовлетворительное
3. Перегородки	железобетон	удовлетворительное
4. Перекрытия	железобетон	удовлетворительное
Чердачные		
Междуэтажные		
Подвальные		
5. Крыша	рулон	удовлетворительное
6. Полы	Помещения без отделки, Входная группа – керамическая плитка	удовлетворительное
7. Проемы	пластиковые стеклопакеты	удовлетворительное
Окна		
Двери		
8. Отделка	Без отделки	удовлетворительное
Внутренняя		
Наружная		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
телефонные сети и оборудование	АТС	удовлетворительное
сети проводного радиовещания	в наличии	удовлетворительное
Сигнализация	ППС, ручные пожарные извещатели	удовлетворительное
Лифт	2 шт. Пассажирский	удовлетворительное
Вентиляция	Приточно-вытяжная	удовлетворительное
(другое)	автоматическая система дымоудаления, система пожаротушения, автоматическая система дератизации.	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
Электроснабжение	220V.скрытая проводка, ВРУ- 2 шт., АСКУЭ	удовлетворительное
холодное водоснабжение	Стальные трубы, городское, установлены: индивидуальные приборы учета, АСКУВ	удовлетворительное
горячее водоснабжение	от ЦТП, стальные трубы установлены: индивидуальные приборы учета, АСКУВ	удовлетворительное
Водоотведение	центральное, ПВХ, установлены: система отвода ливневых вод, система канализации	удовлетворительное
отопление	от ЦТП	удовлетворительное
11. Крыльца	1	удовлетворительное

Собственник:

Управляющая организация:

Директор

_____ (_____) (подпись) (фамилия, инициалы)

_____ (_____) (подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
г. Москва, ул. Чистова, д. 16, к 2
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)			
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	нет		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций		
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		
		4.3. общих (квартирных) приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования		
		4.6. электрического оборудования		
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.	нет	Содержит рекомендации Собственника (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка ³	нет		

³ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ⁴	нет	
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книжки) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее		

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Собственник:

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

Директор

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

⁴ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

**Перечень
работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Чистова, д. 16, к 1**

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимости на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц)
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно	82 809,94	0,69
1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю	67 208,06	0,56
1.3	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	1 раз в месяц	32 403,89	0,27
1.4	Мытье пола кабины лифта	ежедневно	28 803,46	0,24
1.6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	19 202,30	0,16
1.7	Мытье окон	1 раз в год	58 807,06	0,49
1.8	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	10 801,30	0,09
1.9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков.	1 раз в год	19 202,30	0,16
1.10	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год	13 201,58	0,11
1.11	Подготовка зданий к праздникам	в соответствии с календарем	10 801,30	0,09
2	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
2.1	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;	Согласно требованиям тех. регламентов	60 007,20	0,5
2.2	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;	Согласно требованиям тех. регламентов	13 201,58	0,11
2.3	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре;	Согласно требованиям тех. регламентов	22 802,74	0,19
2.4	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях;	Согласно требованиям тех. регламентов	4 800,58	0,04
2.5	Консервация поливочных систем	Согласно требованиям тех. регламентов	4 800,58	0,04
2.6	Непредвиденные работы.		14 401,73	0,12
3. 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) многоквартирных домов				
3.1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:			
3.1.1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов.	01 января-31 декабря	9 601,15	0,08
3.1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	01 января-31 декабря	8 401,01	0,07
3.1.3	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	01 января-31 декабря	9 601,15	0,08
3.2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:			

3.2.1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	01 января-31 декабря	20 402,45	0,17
3.2.2	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.	01 января-31 декабря	18 002,16	0,15
3.2.3	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	01 января-31 декабря	20 402,45	0,17
3.3	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</u>			
3.3.1	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.	01 января-31 декабря	24 002,88	0,2
3.3.2	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 крупноформатных блоков.	01 января-31 декабря	26 403,17	0,22
3.3.3	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	01 января-31 декабря	2 400,29	0,02
3.4	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</u>			
3.4.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	01 января-31 декабря	1 200,14	0,01
3.4.2	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	01 января-31 декабря	1 200,14	0,01
3.4.3	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	01 января-31 декабря	1 200,14	0,01
3.4.4	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	01 января-31 декабря	49 205,90	0,41
3.5	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:</u>			
3.5.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.	01 января-31 декабря	1 200,14	0,01
3.5.2.	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	01 января-31 декабря	2 400,29	0,02
3.5.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	01 января-31 декабря	1 200,14	0,01
3.6.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</u>			
3.6.1	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	01 января-31 декабря	3 600,43	0,03
3.6.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	01 января-31 декабря	1 200,14	0,01
3.7	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</u>			
3.7.1	Проверка кровли на отсутствие протечек.	01 января-31 декабря	2 400,29	0,02
3.7.2	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	01 января-31 декабря	2 400,29	0,02

3.7.3	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	01 января-31 декабря	2 400,29	0,02
3.7.4	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.	01 января-31 декабря	1 200,14	0,01
3.7.5	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	01 января-31 декабря	2 400,29	0,02
3.7.6	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	01 января-31 декабря	4 800,58	0,04
3.7.7	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	01 января-31 декабря	1 200,14	0,01
3.8	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</u>			
3.8.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	01 января-31 декабря	6 000,72	0,05
3.8.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	01 января-31 декабря	27 603,31	0,23
3.9	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</u>			
3.9.1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	01 января-31 декабря	2 400,29	0,02
3.9.2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	01 января-31 декабря	14 401,73	0,12
3.9.3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	01 января-31 декабря	14 401,73	0,12
3.9.4	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	01 января-31 декабря	13 201,58	0,11
3.9.5	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	01 января-31 декабря	1 200,14	0,01
3.10.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</u>			
3.10.1.	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	01 января-31 декабря	2 400,29	0,02
3.10.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	01 января-31 декабря	1 200,14	0,01
3.11.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</u>			
3.11.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов).	01 января-31 декабря	6 000,72	0,05
3.11.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	01 января-31 декабря	3 600,43	0,03
3.12.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</u>			
3.12.1.	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.	01 января-31 декабря	9 601,15	0,08
3.12.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	01 января-31 декабря	3 600,43	0,03
4. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
4.1	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</u>			
4.1.1	Техническое обслуживание и сезонное управление	1 раз в год	12 001,44	0,1

	оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.			
4.1.2	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	1 раз в год	10 801,30	0,09
4.1.3	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	1 раз в год	12 001,44	0,1
4.1.4	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	1 раз в год	9 601,15	0,08
4.1.5	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	1 раз в год	12 001,44	0,1
4.1.6	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	12 001,44	0,1
4.2	<u>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</u>			
4.2.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	01 января-31 декабря	34 804,18	0,29
4.2.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	01 января-31 декабря	33 604,03	0,28
4.2.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	01 января-31 декабря	26 403,17	0,22
4.2.4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	01 января-31 декабря	28 803,46	0,24
4.2.5	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	01 января-31 декабря	31 203,74	0,26
4.2.6	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	01 января-31 декабря	134 416,13	1,12
4.2.7	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	01 января-31 декабря	21 602,59	0,18
4.2.8	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	15 601,87	0,13
4.3	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</u>			
4.3.1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год	54 006,48	0,45
4.3.2	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год	48 005,76	0,4
4.3.4	Удаление воздуха из системы отопления.	01 января-31 декабря	48 005,76	0,4
4.3.5	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	60 007,20	0,5
4.4	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</u>			
4.4.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	Согласно требованиям тех. регламентов	44 405,33	0,37
4.4.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	Согласно требованиям тех.	40 804,90	0,34

		регламентов		
4.4.3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	Согласно требованиям тех. регламентов	276 033,12	2,3
4.4.4	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	Согласно требованиям тех. регламентов	33 604,03	0,28
4.5	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</u>			
4.5.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно, ежедневно	132 015,84	1,1
4.5.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	Круглосуточно, ежедневно	144 017,28	1,2
4.5.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно, ежедневно	84 010,08	0,7
4.5.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	Согласно требованиям техн. регламентов	84 010,08	0,7
4.5.5	Страхование лифтов	Согласно требованиям техн. регламентов	3 600,43	0,03
5	<u>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов</u>			
5.1	Вывоз и захоронение твердых бытовых отходов	По мере необходимости	192 023,04	1,6
5.2	Вывоз и захоронение крупногабаритного мусора	По мере необходимости	108 012,96	0,9
6	<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>	Ежемесячно	115 213,82	0,96
7	<u>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.</u>	По мере необходимости	126 015,12	1,05
8	<u>Выполнение заявок населения</u>	Круглосуточно, ежедневно	114 013,68	0,95
	ИТОГО		2 889 946,75	24,08

Собственник:

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

Директор

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

**Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг
ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную
продолжительность***

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС	а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающимся от

* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

- не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)		установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Обеспечение температуры воздуха: 2 а) в жилых помещениях не ниже + 18 ⁰ С (в угловых комнатах +20 ⁰ С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 ⁰ С и ниже + 20 (+22) ⁰ С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3 ⁰ С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления

Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C		
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Собственник:

Управляющая организация:

Директор

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

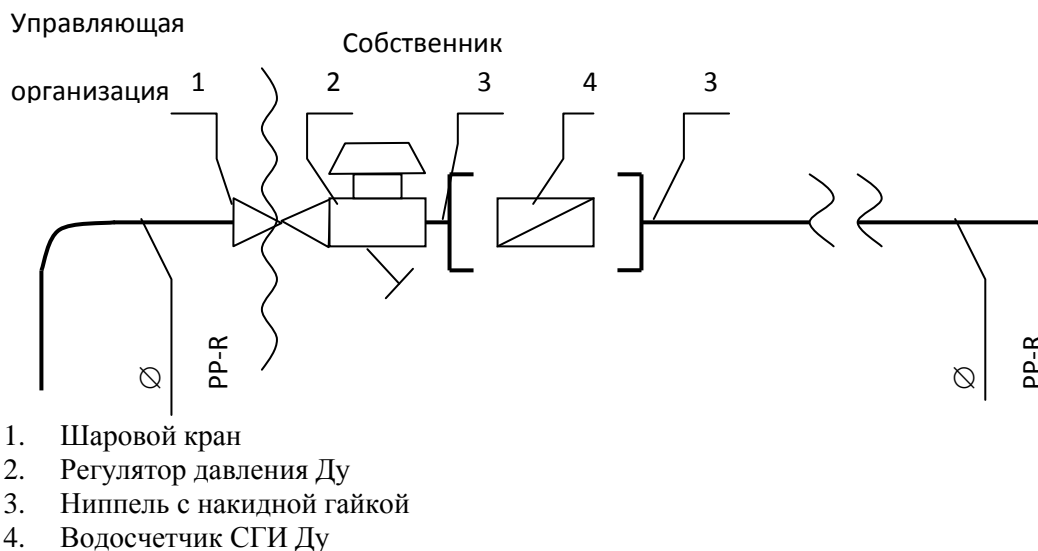
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема



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

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем

дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

3) При эксплуатации систем отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая организация не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником либо третьими лицами законно проживающими в помещении без согласования с Управляющей организацией.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Собственник:

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

Директор

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
М.П.

ПРАВИЛА

проведения строительно-отделочных работ в помещениях многоквартирного дома.

1. Общие положения.

Настоящие Правила проведения строительно-отделочных работ в многоквартирном доме до состояния, пригодного для проживания (далее - Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении работ в помещениях, находящихся в жилом многоквартирном доме.

Правила разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным и Административным кодексами Российской Федерации, а также Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Правила регулируют правовые и имущественные отношения между Собственниками и организациями, осуществляющими соответствующие работы по его поручению, Управляющей организацией, службами технической эксплуатации, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе строительно-отделочных работ, работ по переустройству помещений или в результате проведения строительно-отделочных работ.

Правила предназначены для реализации законных интересов Собственников, организации эффективной эксплуатации многоквартирного дома, их инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности, сохранности имущества и общего имущества в многоквартирном доме.

Правила обязательны для Собственников и персонала специализированных организаций выполняющих ремонтно-строительные работы.

2. Порядок подготовки к строительно-отделочным работам в помещении.

2.1. После подписания Передаточного акта на помещения и принятия Собственниками решения о необходимости строительно-отделочных работ Собственники обязаны:

2.1.1. Произвести подготовку Помещения к производству строительно-отделочных работ, включающую в себя:

- установку временной раковины, унитаза, емкости для слива строительных растворов;
- обеспечение Помещения средствами оказания первой медицинской помощи (аптечкой), средствами автономной пожарной защиты (огнетушитель);
- получение в Управляющей организации технических условий на проведение строительно-отделочных работ в Помещении;
- разработку силами специализированной проектной организации рабочего проекта внутреннего электроснабжения Помещения, на основании полученных от Управляющей организации технических условий (с указанием установленной электрической мощности), согласование его с Управляющей организацией и передачу на согласование в органы Ростехнадзора для получения Акта допуска электроустановок к эксплуатации;
- разработку на основании полученных от Управляющей организации технических условий проекта планировки Помещения, в составе частей (по необходимости): архитектурно-строительной, отопления и вентиляции, электрооборудования, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств. В случае внесения изменений в планировку Помещения, согласовать проект планировки в установленном законом порядке;
- согласование с Управляющей организацией системы отвода дренажа внешнего и внутреннего блока кондиционера.

2.1.2. По завершении подготовки Помещения к строительно-отделочным работам, предъявить Помещение к осмотру Управляющей организации и после осмотра приступить производству строительно-отделочных работ.

2.1.3. После начала производства строительно-отделочных работ оплатить платеж за вывоз строительных отходов, защиту лифта и дополнительную уборку МОП Многоквартирного дома в срок течение 5 (пяти) банковских дней.

2.1.4. Представить в Управляющую организацию гарантии возмещения возможного ущерба третьим лицам в ходе проведения работ или в результате переустройства (перепланировки) Помещения (копию полиса страхования гражданской ответственности или обязательства подрядчика по договору подряда).

2.1.5. Проведение работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих

конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида, фасадов, нарушению проектных режимов функционирования технических и противопожарных систем здания, не допускается.

3. Производство строительного-отделочных работ.

3.1. При производстве строительного-отделочных работ Собственники обязаны:

3.1.1. До начала производства работ представить Управляющей организации сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительного-отделочных работ. По необходимости, оформить доверенность на ответственного лица, представляющего в дальнейшем интересы Собственников по всем вопросам, связанными с проведением работ.

3.1.2. До начала производства работ передать Управляющей организации копию согласованной проектной документации для ведения общего контроля за ходом работ.

3.1.3. Оборудовать и оснастить зону производства работ (помещение) исправным электроинструментом, электрооборудованием, удлинителями и переносным (временным) освещением.

3.1.4. Предоставить в Управляющую организацией письменную информацию о лице ответственном за:

- электробезопасность;
- соблюдение правил пожарной безопасности;
- соблюдение правил производственной санитарии;
- соблюдение правил охраны труда и промышленной безопасности.

3.1.5. При производстве строительного-отделочных работ запрещается:

- проведение работ не соответствующих проекту и не согласованных с Управляющей организацией и иными компетентными органами согласно законодательству РФ;
- нахождение рабочих в Помещении или на территории Многоквартирного дома с 23.00 до 07.00 без письменного разрешения Собственников согласованного с Управляющей организацией;
- нахождение на территории Многоквартирного дома в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

3.1.6. Своевременно осуществлять уборку Помещения от мусора, (с вывозом/выносом его в специально отведенные для этого места (бункеры)).

3.1.7. Не допускать складирования строительных материалов вне отведенных для этого мест.

3.1.8. Не допускать перегрузки лифта. Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде с дополнительной защитной упаковкой. Груз располагается равномерно по всей площади кабины лифта. Соблюдать правила пользования лифтом.

3.1.9. При производстве погрузочно-разгрузочных работ запрещается перемещать строительные смеси без дополнительной защитной упаковки (строительные мешки).

3.1.10. При производстве погрузочно-разгрузочных работ запрещается подпирать двери, производить действия включая демонтаж оборудования мешающие работе автоматических доводчиков дверей.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. До начала строительного-отделочных работ выдать Собственникам или уполномоченному им лицу пропуска установленного образца в соответствии с предоставленным списком. Пропуск действителен при предъявлении документа, удостоверяющего личность.

3.2.2. С даты подписания Сторонами Акта технического осмотра до даты оформления Собственниками Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение с Управляющей организацией, обеспечить электропитание (электроснабжение) Помещения в объеме механизации строительного-отделочных работ (не более 3 кВт). При невыполнении Собственниками или сотрудниками подрядной организации указанного ограничения и приведшего к срабатыванию автоматического выключателя в зоне ответственности УК восстановление электроснабжения считается аварийно-восстановительными работами и оплачиваются согласно действующего тарифа УК.

3.2.3. После предоставления Собственниками Акта допуска электроустановок Помещения к эксплуатации оформленного Ростехнадзором, оформить Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение с Управляющей организацией, обеспечить электропитание (электроснабжение) Помещения в объеме, предусмотренном проектными решениями.

3.3. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации в Помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко и гидроизоляции, элементов общедомовых систем: отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации, систем контроля и учета энергоресурсов и др.

3.4. При проведении работ должны применяться сертифицированные в Российской Федерации

оборудование и материалы.

3.5. Не допускается:

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;
- проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
- горизонтальное штрабление несущих стен;
- любое нарушение целостности вентилируемого фасада;
- проведение работ влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, устройство мансардных помещений, несанкционированная установка внешних блоков кондиционеров на фасадах в непредусмотренных проектом местах и д.р.;
- демонтаж подвесного потолка и прокладка электрических проводов и кабелей в этажных коридорах, лифтовых холлах (местах общего пользования).
- вмешательство в общие коммуникации МКД (вентиляция, отопление, пожарная сигнализация, АСКУЭ, АСКУВ и т.д.) повлекшие ухудшение или отказы (срабатывания) работы автоматики.

4. Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления, водоснабжения и канализации помещения.

4.1. Перед началом проведения работ представить в Управляющую организацию проект планировки Помещения с указанием планов разводки: систем горячего и холодного водоснабжения, системы канализации, системы отопления (пояснительная записка, чертежные планы с привязкой к месту, спецификацию устанавливаемого оборудования).

4.2. В процессе производства работ, Управляющей организацией осуществляется контроль за качеством выполнения работ и их соответствие проекту (при заключении договора технического надзора с УК). При этом в процессе выполнения работ оформляются и подписываются в 2-х экземплярах следующие документы (при необходимости):

- Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции;
- Акт освидетельствования скрытых работ разводки трубопроводов;
- Акт освидетельствования скрытых работ по устройству системы канализации;
- Акт гидравлических испытаний систем отопления, горячего и холодного водоснабжения.

4.3. Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей организации.

Заявка на отключение стояков должна быть предоставлена Управляющей организации не менее чем за 48 часов до начала производства работ.

Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5° С.

4.4. Не допускается изменение типа или увеличение мощности отопительных приборов без согласования с Управляющей организацией, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры.

4.5. Проведение газо- и электросварочных (огневых) работ допускается не позже 16-00 и только силами аттестованного персонала, с оформлением наряда-допуска, согласованного с Управляющей организацией и зарегистрированного в специальном журнале.

Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в Помещении, в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, запрещается.

4.6. Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвреживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

5. Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений.

5.1. Регламент составлен на основании «Правил о государственном энергетическом надзоре в РФ», «Правил устройства электроустановок» (ПУЭ), «Правил эксплуатации электроустановок потребителей», «Правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей», «Правил пользования электрической и тепловой энергией», законодательных актов и других нормативных, документов.

5.2. Для начала электромонтажных работ в Помещении необходимо следующее:

- на основании полученных от Управляющей организации технических условий (с указанием установленной электрической мощности) силами специализированной проектной организации разработать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения;
- согласовать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения с Управляющей организацией;

- согласовать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения с органами Ростехнадзора;

- получить в органах Ростехнадзора Акт допуска электроустановок Помещения к эксплуатации;

5.3. Для оформления Акта разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение после завершения электромонтажных работ в Управляющую организацию необходимо предоставить следующие документы:

- акты на скрытые электромонтажные работы, подписанные Управляющей организацией в процессе производства работ (при заключении договора технического надзора с УК);

- акт заделки отверстий стен и межэтажных перекрытий, если такие работы проводились;

- копию акта сдачи-приемки выполненных работ между Собственниками и подрядной организацией (при наличии);

- акт допуска электроустановок Помещения к эксплуатации оформленный Ростехнадзором.

- на момент переключения квартиры на три фазы по постоянной схеме Собственник обязан предоставить дифференциальный автоматический выключатель и УЗО, номиналом указанным в технических условиях (устанавливаются в этажных распределительных щитах), ответственность за качество оборудования берет на себя Собственник.

6. Регламент выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования.

6.1. Установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, предусмотренных проектом.

6.2. Предусмотреть отвод конденсата от внутренних блоков кондиционеров во избежание солевых и других отложений на фасаде здания (его разрушения).

6.3. При проведении работ не допускаются снос, пересечение с коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов строительных конструкций, находящихся, в Помещении, проход транзитом через вентиляционные шахты любых инженерных систем.

6.4. В процессе выполнения строительно-монтажных работ Собственники своевременно должны оформить и организовать подписание следующих документов:

-Акт освидетельствования скрытых работ (прокладки воздухопроводов, фреоновых проводов и системы дренажа) (при заключении договора технического надзора с УК).

-Акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы внутренних блоков системы кондиционирования (при заключении договора технического надзора с УК).

7. Регламент выполнения работ на слаботочных сетях.

7.1. Демонтаж, перенос и отключение ручного пожарного извещателя (кнопки пожарного оповещения) и датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей организацией запрещается.

7.2. Для начала работ Собственники обязаны подать в Управляющую организацию заявление (по установленной форме) об отключении шлейфа пожарной сигнализации в Помещении.

7.3. Оплатить стоимость работ по отключению и включению шлейфа в соответствии с расценками Управляющей организации.

7.4. Включение шлейфа пожарной сигнализации в Помещении осуществляется по заявлению в Управляющую организацию. Специалистами Управляющей организации и (или) привлеченной специализированной организации обслуживающей данную систему выполняется проверка целостности шлейфа, правильность выполнения монтажа, при отсутствии замечаний Управляющей организацией производится подключение шлейфа пожарной сигнализации в общедомовую систему противопожарной сигнализации.

7.5. Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.

7.6. Собственники несут ответственность за подключенность кабеля водоучета ГВС и ХВС проложенного в Помещении к водомерам и его сохранность. В случае несанкционированного отключения узлов учета ГВС и ХВС от системы АСКУВ Собственник обязан предоставлять данные о потребленной воде в УК ежемесячно, при непредоставлении данных счет на оплату ГВС и ХВС выставляется по нормативу (без приборов учета). Восстановление работоспособности узлов учета ГВС и ХВС в автоматическом режиме (подключение к системе АСКУВ с внесением изменений в учетную базу) считается ремонтно-восстановительными работами и оплачивается по тарифам УК.

7.7. Собственники несут ответственность за целостность пломб приборов учета и в случае нарушения пломбировки оплачивают восстановление целостности пломб по тарифам УК. В случае возникновения разногласий по количеству потребленных ресурсов (при условии нарушения целостности пломб) применяются инструкции ресурсоснабжающих организаций.

7.8. При установке нештатных домофонных трубок в квартире всю ответственность за корректную работу с общедомовой системой домофонной связи Собственник берет на себя. Подключение

домофонных трубок в квартире Собственника считается дополнительной работой и оплачивается по тарифам УК.

8. Окончание выполненных работ и признание помещений пригодным к использованию.

8.1. Завершение строительно-отделочных работ в Помещении оформляется Актом о признании помещения пригодным к использованию, в состав комиссии проводящей осмотр выполненных работ включаются представители Собственников, подрядной организации (при наличии), Управляющей организации, надзорных органов (по усмотрению Собственников).

8.2. Собственники заблаговременно за 2 (два) рабочих дня направляют в Управляющую организацию и заинтересованным третьим лицам уведомление о дате проведения осмотра. В случае неявки на осмотр представителя Управляющей организации по уважительной причине, Собственники обязаны повторно уведомить Управляющую организацию о дате повторного осмотра.

8.3. В течение 2 (двух) рабочих дней с даты осмотра Управляющая организация оформляет и подписывает Акт о признании помещения пригодным к использованию или предоставляет замечания к выполненным работам обязательные к устранению Собственниками. Один экземпляр акта с приложением комплекта исполнительной проектной документации, актов скрытых работ, а также сертификатов на установленное оборудование и примененные строительные материалы остается в Управляющей организации.

8.4. Вывоз с территории Многоквартирного дома ранее ввезенного оборудования и неиспользованных строительных материалов оформляется соответствующим заявлением от Собственников или его доверенного лица и пропуском установленного образца, получаемым на охране.

8.5. При не вызове представителей УК (при условии заключения договора технического надзора) все акты считаются недействительными.

8.6. В случае отсутствия договора технического надзора Собственника с УК всю ответственность за качество и соответствие нормам строительно-монтажных работ Собственник берет на себя.

8.7. В случае отсутствия договора технического надзора Собственника, УК имеет право не выдавать документы по переустройству квартиры в Жилищную инспекцию и другие контролирующие органы.

9. Ответственность Собственников и подрядной организации.

9.1. При нарушении настоящих Правил Собственниками или подрядной организацией, ведущей работы в Помещении, Управляющая организация имеет право составить акт по факту нарушения с участием Собственников, представителей подрядной организации, а также Собственников / Собственников соседних с ним помещений.

Отказ от подписания акта Собственниками или представителем подрядной, организацией, ведущей работы в Помещении, не освобождает его от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных актом.

9.2. В случае причинения Собственниками или подрядной организацией, ведущей работы в Помещении, ущерба в ходе проведения строительно-отделочных работ Помещению, общему имуществу в многоквартирном доме или имуществу третьих лиц, Собственник обязан полностью возместить причиненный ущерб.

9.3. Собственники, самовольно переустроившие Помещение, обязаны за свой счёт восстановить Помещение до первоначального состояния либо узаконить переустройство (перепланировку) в установленном порядке.

9.4. При нарушении настоящих Правил, Управляющая организация имеет право:

- приостановить ведение работ в Помещении;
- ограничить (запретить) допуск на территорию Многоквартирного дома персонала подрядной организацией, ведущей работы в Помещении.
- ограничить энергоснабжение Помещения.

9.5. До устранения Собственниками выявленных, нарушений, допуск ремонтного персонала в Помещения или на территорию Многоквартирного дома производится в количестве, необходимом исключительно для выполнения предписания.

Собственник:

Управляющая организация:

Директор

_____ (_____) (подпись) (фамилия, инициалы)

_____ (_____) (подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ ШУМОВЫХ РАБОТ

1. Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Чистова, д. 16, корп. 1, обязуются соблюдать следующий порядок проведения шумовых работ в многоквартирном доме, расположенном по вышеуказанному адресу:

2. Ремонт с переустройством, в том числе переоборудованием помещения, перепланировками и реконструкцией, проводится с понедельника по субботу, с 9 до 19 часов и с 13 часов до 15 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. Ремонт без переустройства проводится ежедневно с 7 до 23 часов. (Закон г. Москвы от 12.07.2002 №42«О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве, именуемом в народе «Законом о тишине»). Ремонтные и строительные работы, влекущие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время в квартирах жилых домов, признаются действиями, нарушающими покой граждан. Ночным временем, согласно законодательству, является время с 23:00 до 07:00.

4. Собственник помещения, проводящий ремонтные работы, обязан оповестить жителей дома о своих намерениях путем заблаговременного (минимум – за 24 часа) вывешивания соответствующего объявления на информационных стендах, каждого подъезда, с указанием периода и времени проведения работ, а также контактного телефона собственника либо иного лица, представляющего его интересы.

Во избежание недоразумений собственник предоставляет данную информацию (сроки, время проведения работ, телефон собственника) в управляющую организацию.

В случае поступления жалоб на недобросовестного собственника либо его рабочих составляется Акт, подписываемый собственниками дома (минимум тремя), с указанием времени обращения, а также сути жалобы.

Данный акт направляется в управляющую организацию для дальнейшего принятия мер до урегулирования конфликтной ситуации.

Управляющая организация вправе применить меры к собственнику помещения, не соблюдающего данный Регламент в виде ограничения предоставляемой мощности по собственному усмотрению.

Собственник:

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

Директор

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
М.П.