

Договор № _____
управления многоквартирным домом

Московская область, г. Мытищи

«__» _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания КВАРТАЛ» (ООО «УК КВАРТАЛ»), именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице Генерального директора Шебаршинова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
(Фамилия, Имя, Отчество)
_____ года рождения, паспорт серии _____, номер _____, выдан _____, код подразделения _____, дата выдачи _____, являющ____ собственником жилого (ых) помещения(й) № _____, общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв. м. (свидетельство о праве на собственность _____ от _____) (далее – «Собственник»), расположенного(ых) в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. _____, дом 21/3, (далее – Многоквартирный дом) с другой стороны (совместно именуемые – «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 (протокол от "___" _____ г. N _____).

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 и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами.

2. Предмет Договора

2.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2. 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.

2.2. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам помещений, а также членам семей Собственников, нанимателям, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.3. Предмет Договора – обязанность Управляющей компании в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг Собственнику, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору, с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества Многоквартирного дома.

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании определяются в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

3.1.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение).

3.1.3. За отдельную плату предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, не включенных в Приложение № 2 к Договору, в том числе, предусмотренных решением общего собрания собственников: интернета; радиовещания; телевидения; видеонаблюдения; страхования общего имущества Многоквартирного дома и другие услуги.

3.1.4. В соответствии с требованиями федеральных нормативных правовых актов, от своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг собственникам, в объемах и с качеством, предусмотренными возмездными договорами с собственниками.

3.1.5. По запросу Собственника информировать о заключении указанных в п.3.1.2.- 3.1.4. настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, при наличии вины Управляющей компании.

3.1.7. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила заявку от Собственника на их устранение, а так же на основании документа, составленного в ходе проводимых плановых и внеплановых осмотров.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Собственника заявки, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором, при этом указанные работы и услуги выполняются:

- в отношении общего имущества Многоквартирного дома – за счет средств Управляющей компании в счет платы по настоящему Договору;

- в отношении помещения принадлежащего Собственнику – за счет средств Собственника.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также 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 соответствующей заявки по телефону.

3.1.10. Организовать хранение технической документации, полученной от Застройщика. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника в согласованные сроки знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся условий настоящего Договора, рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника (далее – обращения), вести учет обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки, вести учет устранения указанных недостатков в порядке, установленном требованиями закона, в том числе Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731.

3.1.12. Информировать Собственника путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг – не позднее, чем за 3 суток до начала перерыва;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества, ниже предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором – в течение одних суток с момента обнаружения недостатков;

- о телефонах аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.12. настоящего Договора.

3.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить Собственника о причинах такого невыполнения/непредоставления путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

3.1.15. Оказывать услуги по организации начислений и сбору платы за содержание и ремонт помещений собственников, а также иные услуги, предусмотренные Договором.

3.1.15.1. Выдавать Собственнику платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги в срок до 5 (Пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.15.2. Информировать Собственника об изменении тарифов на коммунальные и другие услуги и (или) размера платы за помещение не позднее, чем за 10 (Десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и (или) размера платы в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем вывешивания информации на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и/или на сайте Управляющей компании, а в случае личного обращения - немедленно.

Соответствующим информированием признается размещение информации на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и/или, в случае принятия соответствующих нормативно-правовых актов, публикация соответствующей информации в средствах массовой информации.

3.1.15.3. По требованию Собственника производить сверку платы за работы и услуги по настоящему Договору и коммунальные услуги.

3.1.16. По требованию Собственника, выдавать в день обращения выписки из финансового лицевого счета и иные документы, предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.18. В случае необходимости проведения работ в помещении Собственника, согласовывать с Собственником не менее чем за три дня до начала проведения работ и направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Представлять, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.20. Представлять в течение первого квартала по истечению финансового года ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора. Отчет представляется в письменной форме, путем размещения информации на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании, а также в офисе Управляющей компании.

3.1.21. Осуществлять по письменному запросу Собственника раскрытие информации в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес Собственника почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично по месту нахождения Управляющей компании, в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731.

3.1.22. На основании обращения Собственника, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.23. Не допускать использование общего имущества в Многоквартирном доме без соответствующего решения общего собрания собственников. В случае принятия решения общим собранием собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей компании от использования общего имущества в Многоквартирном доме, расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.1.24. В соответствии с законодательством РФ о персональных данных собирать, хранить и использовать персональную информацию о Собственнике и лицах, пользующихся помещениями Собственника на законных основаниях.

Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

3.1.25. В соответствии с решением общего собрания собственников заключить договор страхования объектов общего имущества в Многоквартирном доме за отдельную от настоящего Договора плату с отобранной на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.26. При 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 обеспечить производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.27. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или его расторжении вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников недвижимости, 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 Многоквартирном доме.

Провести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных начислений и осуществлении Собственником оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников недвижимости, 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 Многоквартирном доме.

3.1.28. Не допускать незаконного/с нарушением размещения на фасаде Многоквартирного дома кондиционеров/иного оборудования собственниками; при обнаружении подобных нарушений - принимать соответствующие меры по устранению нарушений.

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

3.1.30. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами, во всех судебных, административных, правоохранительных органах и организациях любой формы собственности по защите законных интересов Собственника в части исполнения условий настоящего Договора.

3.1.31. в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору

3.1.32. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня поступления соответствующего обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.33. Применять утвержденную Постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013г. № 1161/57 форму единого платежного документа для внесения Собственником платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг.

3.1.34. Принимать заявления, жалобы, претензии от Законного пользователя, касающиеся недостатков Помещения, возникающих в период гарантийного срока, предусмотренного Федеральным Законом № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и передавать указанные документы не позднее 5 (пяти) рабочих дней Стройщико для урегулирования вопросов по устранению недостатков, возникших в период гарантийного срока.

3.1.35. При наличии индивидуальных приборов учета, в том числе в помещении, введенных в установленном порядке в эксплуатацию, производить расчеты с Законным пользователем за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и отопление по показаниям индивидуальных приборов учета с момента оформления Акта ввода приборов в эксплуатацию при условии соблюдения Законным пользователем требований п. 3.3.4. Договора.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно, с учетом условий настоящего Договора, определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения соответствующих работ.

В случае отсутствия предложений от Собственников, самостоятельно определять объемы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и перераспределять денежные средства в течение года по видам работ, учитывая техническое состояние дома, заявления Собственников (нанимателей, арендаторов) и предписания контролирующих органов исполнительной власти на устранение выявленных дефектов и недостатков.

3.2.2. Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и сохранности пломб.

Проводить платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета при их наличии, а при их отсутствии – на основании утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг и установленного Управляющей компанией количества фактически проживающих в Помещении лиц.

3.2.3. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

В установленном действующим законодательством порядке взыскивать сумму неплательщиков, пени и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные и иные услуги.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать в законном порядке подачу коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.5. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.2.6. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год, состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление и направить их на рассмотрение и утверждение общим собранием собственников помещений.

3.2.7. Заключать с соответствующей организацией договор на организацию начисления платы за жилые и нежилые помещения Собственников, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома, если эти услуги отвечают интересам Собственника.

3.2.8. Инициировать и организовывать общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с целью рассмотрения вопросов, связанных с исполнением обязательств по Договору.

3.2.9. Контролировать выполнение ремонтно-строительных работ в помещении(ях) Собственника с целью сохранности капитальных строительных конструкций многоквартирного дома, инженерного, санитарно-технического оборудования, а также с целью защиты интересов других законных пользователей, связанных с использованием общего имущества Многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, в том числе установленные по решению общего собрания собственников, принятого в соответствии с законодательством.

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие право собственности на помещение в Многоквартирном доме.

3.3.3. Сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса для оперативной связи и информирования, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника в случае возникновения аварийной ситуации.

3.3.4. Обеспечивать сохранность установленных индивидуальных приборов учета и пломб на них, не допускать проведения любых работ с индивидуальными приборами учета без согласования с Управляющей компанией.

Своевременно уведомлять Управляющую компанию в случае выхода из строя индивидуального прибора учета. При истечении гарантийного срока эксплуатации за свой счет производить ремонт и (или) замену индивидуального прибора учета (срок замены не более 30 дней).

Организовать за свой счет обслуживание и метрологическую поверку и/или замену индивидуальных приборов учета в соответствии со сроками, указанными в паспортах завода-изготовителя на индивидуальные приборы учёта.

3.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ. Доступ осуществляется в заранее согласованное Сторонами время, а доступ работников аварийных служб – в любое время суток.

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с Управляющей компанией никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, в т.ч. установленных в помещениях Собственника;

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 компанией;

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 Многоквартирного дома и территории, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не 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 нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 час. до 8.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 21.00 час в будние дни (с понедельника по пятницу включительно) в соответствии в Законом Московской области от 7 марта 2014 года №16/2014-ОЗ "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области";

л) не производить ремонтные, строительные, разгрузочно-погрузочные работы, сопряженные с шумом, в воскресные и праздничные нерабочие дни, установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни в соответствии с законом Московской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»; ранее 10.00 и (или) позднее 22.00; не применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации; не загромождать и не загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;

м) незамедлительно и за свой счет вывозить дополнительные объемы мусора, образовавшиеся при проведении ремонтных работ в помещении;

н) не использовать общее имущество, включая придомовую территорию, Многоквартирного дома в коммерческих целях без соответствующего решения общего собрания собственников Многоквартирного дома;

о) заблаговременно информировать Управляющую компанию о предстоящем проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, при этом Собственник обязан предоставить в Управляющую компанию утвержденный в установленном законом порядке проект на переустройство и перепланировку помещения;

п) незамедлительно информировать Управляющую компанию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в Управляющей компании или в круглосуточной диспетчерской службе Управляющей компании;

р) в целях соблюдения правил пожарной безопасности не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и(или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

с) не использовать контейнеры, предназначенные для сбора и вывоза твердых бытовых отходов с иными целями, в том числе для целей сбора и вывоза крупногабаритного и(или) строительного мусора;

т) не устанавливать оборудование на фасаде многоквартирного дома, в чердачных помещениях или на техническом этаже. Установка оборудования на фасаде многоквартирного дома возможна только при наличии согласования проекта уполномоченным органом;

у) не нарушать целостность линии пожарной сигнализации в помещении Собственника, т.к. при её нарушении происходит срабатывание пожарной сигнализации и, как следствие, автоматическое опускание лифта на первый этаж. Дальнейшая работа лифта возможна только после запуска его техническим персоналом.

В случае нарушения положений данного пункта, Управляющая компания вправе собственными силами и(или) с привлечением третьих лиц выполнить работы по устранению допущенных Собственником нарушений по истечении двух календарных дней с даты направления Собственнику соответствующего уведомления, с последующим отнесением расходов за такие услуги/работы на Собственника. В случае необходимости принятия экстренных мер в целях предотвращения аварийной ситуации и/или связанных с ограничением использования общего имущества, Управляющая компания вправе собственными силами и(или) с привлечением третьих лиц выполнить работы по устранению допущенных Собственником нарушений с последующим отнесением расходов за такие услуги/работы на Собственника.

3.3.7. Предоставлять Управляющей компании в течение пяти рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

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

- 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).

3.3.8. Незамедлительно информировать Управляющую компанию об аварийных ситуациях и выявленных неисправностях общего имущества Многоквартирного дома, в том числе неисправностях общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в помещении, путем подачи соответствующей заявки в Управляющую компанию или в круглосуточную диспетчерскую службу (ДС) по телефону +7 499 271-55-52.

3.3.9. Собственник, являющийся владельцем животных, обязан поддерживать санитарное состояние дома и прилегающей территории, принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных, при выгуле животных, а также в жилых помещениях, обязан соблюдать тишину до 8 часов и после 22 часов. Запрещается загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, лифтов, а также детских площадок, дорожек и тротуаров.

3.3.10. Компенсировать Управляющей компании убытки, возникшие по вине Собственника, в том числе, но не ограничиваясь, в связи с нанесением ущерба общему имуществу Многоквартирного дома.

Факт нанесения ущерба фиксируется Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества Многоквартирного дома подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами.

3.3.11. Соблюдать «Правила проживания и производства ремонтно-строительных работ в жилых/нежилых помещениях Многоквартирного дома» (Приложение № 4 к Договору).

3.3.12. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении самостоятельно, силами Управляющей компании или сторонних организаций.

3.3.13. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении Собственника осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на оборудованных площадках для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).

3.3.14. В случае несоблюдения требований п. 3.3.13, компенсировать Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией уборки и вывоза строительного мусора Собственника, в т.ч. складированного в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компанией счета, а также компенсировать Управляющей компании в полном объеме убытки, возникшие в результате несоблюдения Собственником требований п. 3.3.12 Договора.

3.3.15. Осуществлять работы переустройству и/или перепланировке помещения, а также по ремонту (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), только в порядке и при наличии соответствующих документов, предусмотренных федеральным законодательством, законодательством Московской области и города Мытищи, самостоятельно или с привлечением организаций только при наличии соответствующих разрешений, лицензий, допусков и т.п. на осуществление соответствующих видов работ, а также персонала, имеющего соответствующую квалификацию и разрешения на осуществление трудовой деятельности, если это предусмотрено законодательством.

3.3.16. В случаях, предусмотренных законодательством, производить мероприятия, указанные в п. 3.3.15 настоящего Договора, после предоставления Управляющей компании копии полученного в установленном порядке разрешения уполномоченных органов на производство данных работ, проекта (эскиза) переустройства/перепланировки, технической и иной разрешительной документации, имеющей отношение к проводимым мероприятиям по переустройству/перепланировке помещения.

3.3.17. При проведении Собственником ремонтно-строительных работ в помещении оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать изменения размера платы:

а) за содержание и текущий ремонт помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

б) за коммунальные услуги, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору, а также в случае, если действие или бездействие Управляющей компании принесло ущерб помещению Собственника или общему имуществу Многоквартирного дома.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду. При этом ответственность за неисполнение нанимателем/арендатором обязанностей по оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник помещения.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт помещений и платы за коммунальные услуги и иные услуги, которые обязан оплатить Собственник Управляющей компании в период действия настоящего Договора.

4.2. Размер ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорционально принадлежащему Собственнику помещению в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.3. Изменение размера ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт помещения, установленного согласно п. 4.2 настоящего Договора, в сторону увеличения возможно только в следующих случаях:

- принятия нормативных актов, обязывающих Управляющую компанию оказывать услуги и проводить работы по управлению содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, не предусмотренных Приложением № 2 в период действия настоящего Договора;

- возникновения аварийных ситуаций, связанных с выходом из строя основных элементов инженерных систем и оборудования;

- увеличения объема работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, произошедшего в результате сознательной порчи общего имущества собственниками/законными пользователями и/или третьими лицами;

- принятия соответствующего решения на общем собрании собственников многоквартирного дома;

- в случае не принятия решения общим собранием собственников об утверждении размера ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт помещения на следующий период (год) Управляющая компания вправе применить ставку в соответствии с принятым решением совета депутатов городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района МО «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, обеспечивающего содержание общего имущества, для собственников помещений в многоквартирных домах, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения».

В указанных случаях дополнительный объем работ по содержанию и текущему ремонту выполняется Управляющей компанией за счет средств, предусмотренных на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту на соответствующий год в счет стоимости запланированных, но не произведенных работ, а при отсутствии таких денежных средств – за счет средств на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту будущих периодов либо дополнительно собранных денежных средств на содержание и текущий ремонт. Порядок выполнения дополнительных работ, объем работ, подлежащих выполнению, цена и сроки их выполнения подлежат обязательному согласованию общим собранием собственников.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законодательством.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома вносится соразмерно доле занимаемого помещения ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей компанией (или организацией, производящей начисления за жилищно-коммунальные услуги на основании заключенного с Управляющей компанией договора).

4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставляемых Управляющей компанией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем Договоре, плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа. Плата вносится в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.2. Договора пени указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в настоящем Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.8. Неиспользование Собственником помещения(ий) не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.9. Собственник вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, и коммунальные услуги.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по 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 следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.11. 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.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласию Сторон.

4.14. При наличии просроченной задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей компании, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в платежном документе, засчитываются в погашение задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги предыдущих периодов пропорционально каждой оказанной услуге, а оставшаяся часть в счет текущей оплаты.

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 несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. В случае, предусмотренном п. 5.2 настоящего Договора, Управляющая компания вправе по окончании 10-го рабочего дня после окончания срока внесения платы за содержание и текущий ремонт помещения и коммунальные услуги направить письменную претензию в адрес Собственника с указанием суммы долга, суммы пеней и срока (даты) погашения задолженности.

В случае не поступления полной оплаты оказанных Управляющей компанией услуг в срок, указанный в претензии, Управляющая компания вправе осуществить взыскание задолженности в судебном порядке.

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

5.6. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей компании вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ возлагается на Собственника.

5.7. Собственник несет ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

- разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, в соответствии с требованиями закона;

- выхода из строя оборудования индивидуального пользования Собственника;

- выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся в помещении и/или проходящих транзитом через помещение, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта умышленно ограничен Собственником;

- производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.

5.8. Собственник обязан компенсировать Управляющей компании убытки, возникшие по вине Собственника, в том числе, но не ограничиваясь, в связи с нанесением ущерба общему имуществу Многоквартирного дома.

Факт нанесения ущерба фиксируется Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества Многоквартирного дома подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами.

5.9. Собственник несет ответственность за нарушение порядка переустройства помещения, в т.ч. за проведение переустройства/перепланировки помещения и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ без получения соответствующего разрешения уполномоченного органа.

5.10. В случае несоблюдения требований п. 3.3.17. Договора, оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией уборки и вывоза строительного мусора Законного пользователя, в т.ч. складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компанией счета, а также компенсировать Управляющей компании в полном объеме убытки, возникшие в результате несоблюдения Законным пользователем требований п. 3.3.17 Договора.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по Договору.

Порядок регистрации факта нарушения условий Договора.

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

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения ответов на соответствующие запросы Собственника от Управляющей компании о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов;

- ознакомлением с содержанием технической документации на Многоквартирный дом;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.3. - 6.6. настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), представителей Собственника, а при их отсутствии - лиц, пользующихся помещением, представителей подрядных организаций, 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, направленного в Управляющую компанию и/или диспетчерскую службу Управляющей компании, представитель Управляющей компании и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения, при условии, что признаки нарушения могут исчезнуть или могут быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии и в нем фиксируется факт неприбытия представителей Управляющей компании и подрядной организаций.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.6. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один вручается под расписку представителю Собственника и (или) Собственнику.

7. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента подписания Сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год.

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на срок 3 (три) года тех же условиях.

7.4. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.5. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее принадлежащего помещения, вследствие заключения договора путем уведомления Управляющей компании 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 компании, о чем Управляющая компания 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 компании, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора: если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает; если на общем собрании собственников приняты иные условия договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании; если Собственник регулярно не исполняет своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору (общая сумма долга по оплате за помещение составляет не менее 10 (десяти) % от фактически начисленной Управляющей компанией платы за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги и иные услуги в течение 3-х месяцев подряд);

7.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

7.8. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (оказание услуг и выполнение работ) во время действия настоящего Договора.

7.9. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных Управляющей компанией средств на указанный им счет.

7.9.1. В случае задолженности Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме задолженности, а Собственник обязан перечислить Управляющей компанией денежные средства в объеме, обеспечивающем исполнение обязательств Собственника.

7.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Договором, жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Срок рассмотрения заявлений и претензий (за исключением претензий Управляющей компании, предъявляемым к Собственнику, об оплате оказанных услуг/выполненных работ) – 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома, указанного в п. 1.2. настоящего Договора.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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 исполнению этих обязательств.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу. Один экземпляр Договора находится у Управляющей компании, другой экземпляр – у Собственника.

10.2. Отправка уведомлений и предложений Управляющей компанией в адрес Собственника осуществляется одним из следующих способов (отметить любым символом):

- электронным письмом по электронной почте на адрес, указанный Собственником в реквизитах договора, при этом, неполучение Управляющей компанией технического отчета почтового сервера о доставке сообщения признается надлежащей отправкой;

- почтовым отправлением на адрес, указанный Собственником в реквизитах Договора;

- почтовым отправлением на адрес нахождения помещения.

Получение Собственником уведомлений и предложений Управляющей компании под роспись признается надлежащим уведомлением.

Любое уведомление, сообщение или другая информация считаются переданными в день их получения адресатом, при этом они будут считаться полученным также в случаях, если их вручение оказалось невозможным в связи с отсутствием получателя по указанному адресу, либо адрес оказался неверным, либо несуществующим, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты отправления. Если Сторона уклоняется от получения или уведомление возвращается направляющей Стороне в связи с невозможностью вручения, датой доставки является дата, в которую уведомление было направлено.

При этом Единый платежный документ (ЕПД) может быть передан путем вбрасывания в почтовый ящик по адресу нахождения Помещения.

10.3. Законный пользователь дает согласие Управляющей компании на обработку его персональных данных, предусмотренное ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в случаях и объемах, необходимых для добросовестного исполнения Управляющей компанией своих обязательств по Договору.

10.4. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.5. Все Приложения и Соглашения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

Приложения к Договору:

Приложение №1 – «Состав общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома»;

Приложение №2 – «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме»;

Приложение №3 – «Расчет стоимости услуг по содержанию и ремонту, коммунальных услуг, дополнительных услуг»;

Приложение № 4 – «Правила проживания и производства ремонтно-строительных работ в жилых/нежилых помещениях Многоквартирного дома».

Реквизиты сторон

Собственник:

_____ (ФИО)
Документ удостоверяющий личность
№ _____, серия _____, выдан _____
дата выдачи _____ код подразделения _____
Адрес регистрации: _____
Телефон: +7 _____
email: _____
Свидетельство о праве на собственность
_____ от «__» _____
20__ г
_____/_____/_____

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания КВАРТАЛ»
Юридический адрес: 143405, Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1А, помещение №6.1а, офис №10
Фактический адрес: 141018, Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, д. 21/1, помещение 9
ИНН/КПП: 5024132693/502401001
р/с № 40702810500380105495
В АО КБ «РОСИНТЕРБАНК» г. Москва
К/сч 30101810700000000518
БИК 044585518

Генеральный директор

_____ А.С. Шебаршинов
М.П.

Приложение № 1
К Договору управления № _____
от « ____ » _____ **2016 г.**

Состав общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Московская область, Мытищинский муниципальный район, городское поселение Мытищи, город Мытищи, ул. Летная, д. 21/3
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): отсутствует
3. Серия, тип постройки: индивидуальный проект
4. Год постройки: 2016
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: нет
9. Количество этажей: 9 этажей.
10. Наличие подвала: имеется
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 83 шт.;
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: (коммерческие помещения - 8 шт.)
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: надземной части – 25 793 куб. м
19. Площадь:
 - а) - многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 6 787,9 кв. м;
 - б) – жилых помещений (общая площадь квартир): 5 074,9 кв. м – с учетом лоджий, балконов и т.п., 5 055,7 кв. м - без учета лоджий и балконов и т.п.;
 - в) - нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 855,6 кв. м;
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 730,1 кв. м.;
20. Количество лестниц - 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – 333,7 кв. м.
22. Уборочная площадь общих коридоров – 303,9 кв.м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 220,0 кв.м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 2099,58 кв. м.
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	Монолитная железобетонная плита	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
2. Наружные и внутренние капитальные стены	<p>Наружные стены: монолитный железобетонный каркас, система вентилируемого фасада с облицовкой клинкерным кирпичом, утеплитель Rockwool; газосиликатные блоки.</p> <p>Внутренние стены: монолитные железобетонные, газосиликатные блоки.</p> <p>Наружные стены 1 этажа: Стоечно-ригельная система с заполнением: стемалит – утеплитель (глухое) и стеклопакеты</p>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
3. Перегородки	Газосиликатные блоки;	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
4. Перекрытия: междуэтажные подвальные	Монолитные железобетонные	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
5. Крыша	Неэксплуатируемая, инверсионная плоская, с внутренним водостоком, материал гидроизоляционного ковра – рулонный наплавляемый материал с засыпкой щебнем. Утеплитель – экструдированный пенополистирол.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
6. Полы	Цементно - песчанная стяжка с армированием фиброволокном, керамогранитная плитка	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
7. Проемы		

окна	Алюминиевые оконные системы 1 этажа – 2 шт.; Оконный блок с декоративной решеткой- 7 шт. Двухкамерный стеклопакет помещения охраны: 1 шт.;	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
двери	Двери на лоджию в незадымляемые лестничные клетки: остекленные, из ПВХ - 34 шт.; Двери металлические на крышу 2 шт.; - в подземную автостоянку: 2 шт.; - двери металлические на технический этаж: 2 шт. Двери металлические в тех. помещения на крыше - 4 шт. Двери металлические (двойные) между коридорами и лифтовыми холлами 18 шт.; Алюминиевые дверные системы (фасад) -1 этажа двойные – 6 шт. одинарные - 3 шт.; Алюминиевые дверные системы (внутренние): двойные - 6 шт.; Порталы лифтовые: 2 шт. Двери металлические (электрощитовые и слабые токи) 36 шт. Двери сантехнических шкафов (ВК 1 и 2 ств.) - 36 шт. Двери сантехнических шкафов (Отопл. 2 ств.) - 18 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
8. Отделка:		
внутренняя	Потолки: подвесные Полы: керамогранитная плитка Стены: окраска вододисперсионной краской по оштукатуренной штукатурке. Облицовка стен - клинкерный кирпич; Облицовка цоколя (фартук) - оцинкованная сталь; Облицовка входов и пандусов - керамогранитная плитка.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
наружная		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
ванны напольные электроплиты	нет	
телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	нет	
сигнализация	Имеется (см. п.п. 11 "Слаботочные	

	системы")	
мусоропровод	нет	
лифт	2 шт. производитель ЗАО "КОНЕ Лифтс", пассажирские грузоподъемностью 1000 кг.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
вентиляция	С естественным побуждением (с механическим побуждением последних 2-х этажей). Вентблок тип 1 - тип 2 с одним каналом- спутником – 192 шт. Вентрешетка с регулировкой Ф182-Ф251 - 142 шт. Дефлектор круглый – 4 шт. Воздуховод Ф100–Ф200 – 182 м.п.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
подпор воздуха (ПД)	Вентилятор подпора осевой – 2 компл. Клапан лепестковый – 2 шт. Решетка наружная жалюзийная – 2 шт. Клапан противопожарный стеновой с реверсивным приводом BELIMO – 2 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электропитание	Общая протяжённость кабельных сетей - 2938 м В том числе: Кабель марки ВБШВ - 240 м Кабель марки ВВГ н/г - LS - 2308 м Кабель марки ВВГ н/г-FRLS– 390 м ГРЩ - 1 щитовое помещение - Шкафы вводно-распределительные - 5 шт. (Металлические шкафы марки АBB) - шкафы общие, щиты этажные, щиты на механизацию - 119 шт. (Металлические шкафы марки АBB) - аппаратура управления, защиты и контроля - 370 шт. (Марка – АBB) - светильники - 170 шт. (Марки: С218, С158, С258, С111, заград. огонь двухсторонний) - молниезащита и система выравнивания потенциалов: полоса ст. - 240 м	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено

	<p>- приборы контроля и учёта электроэнергии: «Меркурий 230ART-03RGN» - 2 шт. «Меркурий 230ART» - 8 шт. Измерительная станция «DMTME-72» – 16 шт.</p>	
холодное водоснабжение	<p>Централизованное, хозяйственно-питьевое. Индивидуальный учет воды для каждого потребителя. Трубы стальные оцинкованные изолированные в комплекте с фасонными частями Ø15x2,5(15) - Ø89x3,5 (80) – 159 м.п. Трубы из армированного полипропилена напорные изолированные в комплекте с фасонными частями Ø40x6,7(32) – 145 м.п. Кран шаровой Ø15- Ø32 – 139 шт. Фильтр сетчатый Ø32 – 36 шт. Клапан редукционный Ø32 – 36 шт. Насосная станция ХВС: Насос вертикальный многоступенчатый центробежный со станцией частотного регулирования (2 раб.+1 рез.) – 3 компл. Задвижка чугунная фланцевая с резиновым клином Ду 50–80 – 13 шт. Клапан обратный межфланцевый пружинный Ду 50 – 3 шт. Водосчетчик холодной воды ВСХНд50 – 1 шт. Фильтр магнитный фланцевый Ду 80 – 1 шт. Кран шаровой муфтовый Ду 15 – 25 – 17 шт. Воздухоотводчик 1/2" – 2 шт. Насос погружной дренажный – 2 шт. Манометр с 3-х ходовым краном – 20 шт.</p>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено

	<p>Трубопроводы из стальных труб группы В теплоизолированные Ду 32 (38x3,0)-80 (89x4,0) – 47,5 м.п. Задвижка чугунная фланцевая Ду 50 – 2 шт. Клапан обратный подъемный Ду 50 – 2 шт. Трубопроводы из стальных оцинкованных труб группы В Ду 50 (57x3,5) – 15 м.п.</p>	
горячее водоснабжение	<p>От ИТП здания. Трубы стальные оцинкованные изолированные в комплекте с фасонными частями Ø15x2,5(15) - Ø89x3,5 (80) – Ø50x3,0 (50) - 1105 м.п. Трубы из армированного полипропилена напорные изолированные в комплекте с фасонными частями Ø25x4,2(20)-Ø40x6,7(32) – 290 м.п. Кран шаровой Ø15- Ø32 – 252 шт. Фильтр сетчатый Ø32 – 36 шт. Балансировочный клапан Ø15 - Ø20 – 89 шт. Клапан редукционный Ø25 – 36 шт. Горячее водоснабжение осуществляется подогревом холодной воды в теплообменнике ИТП Учет (некоммерческий) холодной воды для ГВС осуществляется с помощью водосчетчиков ВСХНд - 32 в м. куб. Учет потребления ГВС владельцами помещений с осуществляется с помощью водосчетчиков ВСГд-15-02 путем вычисления разницы показаний между подающим трубопроводом и обратным трубопроводом в м. куб.</p>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
водоотведение	<p><u>Хозяйственно-бытовых вод (К1):</u></p>	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено

	<p>Трубы канализационные ПВХ безнапорные в комплекте с фасонными частями Ø50- Ø110 – 1103 м.п.</p> <p>Трубы чугунные канализационные в комплекте с фасонными частями Ø100 – 142 м.п.</p> <p>Малогабаритная насосная установка с погружным насосом – 1 компл.</p> <p>Трубы стальные оцинкованные в комплекте с фасонными частями Ø32x2,8(32) – 17 м.п.</p> <p>Сантехническое оборудование:</p> <p>Унитаз-компакт фаянсовый с бачком – 1 компл.</p> <p>Умывальник фаянсовый в комплекте со смесителем – 1 компл.</p> <p><u>Дождевых и талых вод (К2)</u></p> <p>Трубы напорные ПНД с фасонными частями Ø100 – 130 м.п.</p> <p>Трубы чугунные канализационные в комплекте с фасонными частями Ø100 – 70 м.п.</p> <p>Кровельная воронка с электроподогревом 2 шт.</p> <p><u>Дренажных вод (К4):</u></p> <p>Трубы канализационные ПВХ безнапорные в комплекте с фасонными частями Ø50 – 350 м.п.</p>	
газоснабжение отопление (от внешних котельных)	нет	
отопление (от домовой котельной)	нет	
печи калориферы АГВ	нет	
отопление (от внешних котельных);	<p>От ИТП здания, независимая, 2-трубная с нижней разводкой.</p> <p>Радиатор стальной панельный – 18 шт.</p> <p>Комплект клапанов регулировочных автоматических Ø20 – Ø50 - 36 шт.</p>	<p>Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено</p>

	<p>Воздухоотводчик (ручной/автоматический) – 84 шт.</p> <p>Кран шаровой Ø15-Ø100 – 1116 шт</p> <p>Фильтр сетчатый Ø32 – Ø50 - 48 шт</p> <p>Термоманометр – 72 шт.</p> <p>Трубопровод из стальных неоцинкованных изолированных труб Ø15x2,8 - Ø159x4,5 – 802 м.п.</p> <p>Автоматический балансировочный клапан Ø20 - Ø50 - 36 шт.</p> <p>Коммерческий учет тепловой энергии осуществляется с помощью узлов учета в ИТП А2 в составе:</p> <p>1. Тепловычислитель:</p> <p>1.1 Вычислитель тепловой энергии ВТЭ - 1П 140М</p> <p>1.2 Счетчик воды теплоносителя Ultraheat 2WR783D</p> <p>1.3 Комплект термопреобразователей Pt 500</p> <p>2. Счетчик воды в подпиточном трубопроводе ВСТН-32</p>	
индивидуальные тепловые пункты (ИТП);	<p>Кран шаровой Ду15 - Ду100 – 94 шт.</p> <p>Клапаны балансировочные, регулирующие, обратные, предохранительные Ду15 - Ду100 – 17 шт.</p> <p>Фильтры магнитные, сетчатые Ду15 - Ду100 – 7 шт.</p> <p>Расходомер Ду20 – Ду80 – 5 шт.</p> <p>Преобразователь температуры, 2 шт.- 6 компл.</p> <p>Тепловычислитель – 2 шт.</p> <p>Манометр 0-16 бар – 46 шт.</p> <p>Термометр 0-120°С – 21 шт.</p> <p>Теплообменники систем отопления, вентиляции, ГВС – 3 шт.</p> <p>Насосы циркуляционные, подпиточные – 8 шт.</p> <p>Датчики давления, температуры – 8 шт.</p> <p>Прессостат (реле давления) – 6 шт.</p> <p>Бак мембранный расширительный – 3 шт.</p>	<p>Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено</p>

	Насос дренажный – 2 шт.	
11. Слаботочные системы		
АСПС (автоматическая система пожарной сигнализации)	Извещатели дымовые и тепловые - 266 шт. Источники БП - 5 шт. Блок разветвительный - 26 шт. Контроллер линий связи - 6 шт. Извещатели ручные - 105 шт. Пульт контроля и управления - 1 шт. Кабель сигнальный КПСЭн/г 1х2х1,5 - 2270 м. Извещатель дымовой автономный – 350 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
АСКУТ (Автоматизированная система коммерческого учёта тепла)	Источник БП - 1 шт. Концентратор FlowMaster - 1 шт. Кабель КВПЭФ 2х2х0,52 - 460 шт. ПА (Пожарная автоматика) Шкаф управления вентилятором дымоудаления - 4 шт. Шкаф пожарной автоматики - 1 шт. Кабель силовой ВВГ нг - 60 м. Кабель сигнальный КПСЭ н/г - 350 м.	
РТ (Радиотрансляция)	Радиорозетки - 190 шт. Коробки абонентские - 170 шт. Трансформатор абонентский - 2 Кабель - 1616 м.	
СДС (Система диспетчерской связи)	Терминал консьержа - 2 шт. Вспомогательное оборудование - 90 шт. Кабель информационный UTP - 2501 м. Кабель телефонный - 250 м. Провод телефонный однопарный - 750 м.	
СКС (Структурированная кабельная сеть)	Шкаф напольный (компл.) - 1 шт. Шкаф настенный (компл.) - 1 шт. Плиты - 18 шт. Коробки распр. - 18 шт. Кабель UTP 25х0,52 - 1116 м.	
СКТВ (Система кабельного телевидения)	Делитель - 3 шт. Ответвитель - 36 шт. Субмагистральный усилитель-2 шт. Оптический узел - 1 шт.	

СОТС (Система охранно-тревожной сигнализации)	Коаксиальный кабель ТВ сигнала - 300 м. Источник БП - 1 шт. Извещатель охранный магнитно - контактный - 20 шт. Кнопка тревожная - 2 шт. Контроллер линий связи - 1 шт. Кабель КСПВ 2х0,5 - 280 м.	
СОУЭ (Система оповещения и управления эвакуацией)	Контрольно пусковой блок - 10 шт. Источник БП - 6 шт. Звуковой оповещатель - 58 шт. Световой оповещатель - 38 шт. Кабель сигнальный КПСЭн/г FRLS 1х2х1,5-829 м.	
12. Крыльца	2 шт. выполнены из монолитного железобетона, облицованного керамогранитной плиткой и цементно-песчаной брусчаткой Перила из металлической трубы, окрашенной, с двух сторон от пандусов.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
13. Благоустройство		
Оборудование площадок для детей	Качели аргонафт, арт. GXU 8019, производство «Компан Россия» Игровой комплекс, перевал арт. ELE 500 105, производство «Компан Россия» Карусель сверхновая звезда, арт. GXU 916000-3417, производство «Компан Россия»	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
МАФ	Скамья – 3 шт. Урны – 3 шт. Ворота – 2 шт.	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
Озеленение	Деревья – 4 шт. Кустарники – 31 шт. Газон – злаковые цветники – 84,5 м ²	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено
Твердые покрытия	Покрытие отмостки из гравия – 69,5 м ² Покрытия из брусчатки – 600 м ²	Состояние удовлетворительное, дефекты отсутствуют, элементов, требующих ремонта/замены, не выявлено

Приложение № 2
к Договору управления № _____
от «__» _____ 2016 года

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания конструкций многоквартирного дома:	
<i>1.1. Работы, выполняемые в отношении фундамента:</i>	
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
- признаков неравномерных осадков фундамента;	2 раза в год
- расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год
- проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента;	2 раза в год
<i>1.2. Работы, выполняемые в отношении подвала:</i>	
- проверка температурно-влажностного режима подвального помещения и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в месяц
- проверка состояния помещений подвала, входов в подвал и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	1 раз в месяц
- контроль за состоянием дверей подвала и технического подполья, запорных устройств на них;	ежедневно
- устранение выявленных неисправностей.	по мере выявления неисправностей
<i>1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</i>	
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков по-	2 раза в год

тери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	
- выявление деформаций и трещин в местах расположения арматуры;	2 раза в год
- выявление повреждений, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;	2 раза в год
- составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере выявления повреждений и нарушений
<i>1.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий:</i>	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры.	2 раза в год
- выявление наличия, характера и величины трещин, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры;	2 раза в год
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции;	2 раза в год
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
<i>1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн (пилонов):</i>	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений

- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
<i>1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:</i>	
- проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в месяц
- проверка молниезащитных устройств;	2 раза в год
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в месяц
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	1 раз в неделю
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам;	немедленно
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
<i>1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:</i>	
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
<i>1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:</i>	
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	2 раза в год

- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции;	2 раза в год
- контроль состояния отдельных элементов крылец, входов в здание и в подвалы;	2 раза в год
- контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины);	1 раз в месяц
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
<i>1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок (за исключением внутриквартирных, ненесущих):</i>	
- выявление наличия трещин в местах сопряжения с дверными коробками;	2 раза в год
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
<i>1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки (за исключением внутриквартирной):</i>	
- проверка состояния внутренней отделки;	2 раза в год
- при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	5 суток (с незамедлительным принятием мер по технике безопасности)
<i>1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу:</i>	
- проверка состояния поверхностного слоя;	1 раз в месяц
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	по мере выявления повреждений и нарушений

- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений	
<i>1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:</i>		
- 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;	1 раз в месяц	
- при выявлении нарушений в отопительный период;	незамедлительный ремонт	
- в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),	минимум 2 раза в год	
- проведение восстановительных работ.	3 суток (в летнее время)	
<i>1.13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</i>		
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин, выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона, крупных выбоин;	2 раза в год	
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений	
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений	
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
Электрооборудование:		
2.1.	Вводное распределительное устройство:	
2.1.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1/день
2.1.2	Протоколирование основных показаний	1/мес
2.1.3	Уборка помещения. Устранение загрязнений в щитах и панелях.	1/мес

2.1.4	Проверка степени затяжки соединительных зажимов	по данным термографии
2.2	Система внутреннего электроснабжения, распределительные устройства, электроустановочное оборудование:	
2.2.1	Распределительные этажные щиты:	
2.2.1.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1/день
2.2.1.2	Уборка помещения. Устранение загрязнений в щитах и панелях.	1/мес
2.2.1.3	Протяжка соединительных зажимов	по данным термографии
2.2.2	Электропроводка, включая установочные аппараты (розетки, выключатели, и.т.п.):	
2.2.2.1	Осмотр, проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей.	1/мес
2.2.2.2	Осмотр корпусов аппаратов на наличие повреждений и загрязнений.	1/мес
2.3.	Система внутреннего освещения:	
2.3.1.	Система рабочего и аварийного освещения	
2.3.1.1	Осмотр светильников и устранение видимых неисправностей	1/день
2.3.1.2	Проверка и при необходимости замена ламп, стартеров, электронных ПРА	1/день
2.3.2	Система эвакуационного освещения	
2.3.2.1	Осмотр светильников и устранение видимых неисправностей	1/день
2.3.2.2	Проверка и при необходимости замена ламп, стартеров, электронных ПРА	1/день
2.3.3	Наружное освещение:	
2.3.3.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей	1/день
2.3.3.2	Протирка внешних частей и стекла светильника	1/мес
2.3.3.4	Замена вышедших из строя ламп	по необходимости
3	СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ	
3.1	Насосы циркуляционные:	
3.1.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1/день
3.1.2	Чистка насосов	4/год
3.1.3	Проверка подшипников насосов, при необходимости их замена	4/год

3.2	Теплообменники вентустановок:	
3.2.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1/день
3.3	Трубопроводы, защитная и регулирующая арматура системы теплоснабжения вентиляции:	
3.3.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей трубопроводов и теплоизоляции	1/день
3.3.2	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей фильтров, регулировочной и аварийной арматуры	1/день
3.4	Приточно-вытяжные вентиляционные установки:	
3.4.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей	1/день
3.4.2	Проверка заданных параметров, при необходимости их регулировка	1/день
3.5	Осевые вентиляторы:	
3.5.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1/нед
4	Система отопления и горячего водоснабжения	
4.1.	ИТП:	
4.1.1	Осмотр состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей	1/день
4.1.2	Проверка параметров температуры и давления	1/день
4.1.3	Контроль работоспособности регулирующих клапанов	1/день
4.1.4	Протоколирование показаний узла учета тепла	1/мес
4.2.	Система теплоснабжения приточных вентиляционных установок:	
4.2.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1/день
4.2.2	Контроль работоспособности регулирующих клапанов	1/день
4.3	Трубопроводы и радиаторы отопления, включая все фильтры, вентили, задвижки и клапана:	
4.3.1	Осмотр состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей	1/день
4.3.2	Осмотр радиаторов отопления, при необходимости удаление воздуха	1/мес
5	Системы водоснабжения и канализации	
5.1	Система водоснабжения:	
5.1.1	Установка повышения давления:	
5.1.1.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей установки управления насосов	1/день

5.1.1.2	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей насосов	1/день
5.1.2	Трубопровод системы водоснабжения:	
5.1.2.1	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей	1/мес
5.1.3	Водомерный узел:	
5.1.3.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1/день
5.1.3.2	Проверка работоспособности приборов учета. Протоколирование показаний.	1/мес
5.2	Система канализации:	
5.2.1	Санитарно-техническое оборудование и трубопроводы:	
5.2.1.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей	1/день
5.2.1.2	Устранение засоров	по необходимости
5.2.2	Дренажные насосы:	
5.2.2.1	Осмотр и устранение видимых неисправностей	1/день
6	Автоматическая установка водяного пожаротушения	
	Спринклерная/дренчерная установка:	
6.1	Внешний осмотр и проверка общего технического состояния спринклерно-дренчерной установки	1/день
6.2	Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры и т. д.	1/день
6.3	Внешний осмотр и проверка функционирования насоса удаления воды	1/день
6.4	Проверка функционирования спринклерных/дренчерных насосов	1/мес
6.5	Проверка величины токов электромоторов	1/мес
6.6	Внешний осмотр и проверка функционирования насосов поддержания давления	1/день
6.7	Внешний осмотр и проверка положения тревожных клапанов сигнализации	1/день
6.8	Проверка функционирования тревожных клапанов сигнализации	1/мес
6.9	Внешний осмотр датчиков давления	1/день
6.10	Проверка исправности обратных клапанов	1/мес
6.11	Внешний осмотр щитов управления	1/день
6.12	Внешний осмотр трубопроводов	1/день
6.13	Внешний осмотр спринклеров	1/день

7	Пожарные краны, огнетушители и пожарные рукава	
7.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	4/год
7.2	Перекачка пожарных рукавов	2/ год
7.3.	Перезарядка огнетушителей	раз в 5 лет
8	Система пожарной сигнализации	
8.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1/день
8.2	Контроль рабочего положения выключателей, исправность световой индикации, наличие пломб	1/день
8.3	Внешний осмотр сигнализационной части - приемно-контрольных приборов (устройств), шлейфа сигнализации, извещателей и т.д.)	1/день
8.4	Чистка датчиков	по необх.
8.5	Проверка работоспособности управляющего модуля	1/нед
8.6	Проверка основного и аварийного электропитания	1/мес
9	СИСТЕМА ОПОВЕЩЕНИЯ О ПОЖАРЕ	
9.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей центрального модуля	1/день
9.2	Проверка работоспособности громкоговорителей и т.д.	1/мес
9.3	Проверка основного и аварийного электропитания	1/мес
10	СИСТЕМА ДЫМОУДАЛЕНИЯ	
10.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1/день
10.2	Проверка наличия заземления	1/мес
10.3	Проверка работоспособности вентиляторов избыточного давления	1/мес
10.4	Проверка работоспособности вентиляторов дымоудаления	1/мес
11	Система контроля доступа	
11.1	Инспекция кнопки выхода, осмотр считывателей (на повреждения, загрязнения)	1/день
11.2	Инспекция устройства разблокировки дверей в экстренной ситуации	1/мес
11.3	Регулировка и чистка доводчиков	1/мес
12	Видеонаблюдение	
12.1	Осмотр видеокамер без подъема на высоту, визуальный (на мониторе) контроль качества сигнала	1/день
13	Система коллективного приема телевидения	

13.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1/день
14	Охранная система	
14.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1/день
14.2	Контроль рабочего положения выключателей, исправность световой индикации, наличие пломб	1/день
14.3	Внешний осмотр сигнализационной части - приемно-контрольных приборов (устройств), шлейфа сигнализации, извещателей и т.д.)	1/день
14.4	Чистка датчиков	по необх.
14.5	Проверка работоспособности управляющего модуля	1/мес
14.6	Проверка основного и аварийного электропитания	1/мес
15	Структурированная кабельная сеть	
15.1	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей	1/день
15.2	Проверка работоспособности сетевых коммутаторов	1/день
15.3	Чистка оборудования	1/мес
16	Грузоподъемное оборудование	
16.1	Лифты:	
16.1.1	Осмотр согласно инструкции лифтера	1/день
16.1.2	Уборка и подготовка оборудования согласно инструкции лифтера к пуску	1/день
16.1.3	Проверка, при необходимости замена ламп кабины лифта, шахты, машинного помещения	1/день
16.1.4	Осмотр и чистка оборудования в шахте, машинном отделении	1/мес
16.1.5	Смазка направляющих, противовеса и всех трущихся поверхностей	1/мес
16.1.6	Проверка износа вкладышей башмаков кабины и противовеса	1/мес
16.1.7	Технический осмотр тормоза лебедки, привода дверей кабины, дверей шахты, замков и контактов	4/год
16.1.8	Проверка состояния канатов, подвески, устройства слабины тяговых канатов	4/год
17. Работы/услуги по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		

- сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин;	1 раз в неделю
- сухая уборка лестничных площадок и маршей;	1 раз в месяц
- влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин;	2 раза в месяц
- влажная уборка лестничных площадок и маршей;	1 раз в месяц
- влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц
- влажная протирка подоконников;	2 раза в год
- мытье окон;	2 раза в год
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	1 раз в неделю
18. Работы/услуги по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (в холодный период года):	
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов, расположенных на газонах, от снега и льда. Допускаемая толщина слоя снега и льда на крышках не более 5 см;	по мере необходимости
- сдвигание свежевывающего снега с дорог, тротуаров, подходов к подъездам, отмосток, детских площадок;	через 2 часа во время снегопада
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения;	1 раз в день
- очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в двое суток во время гололеда
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	1 раз в день
- промывка урн;	2 раза в месяц
- уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории многоквартирного дома;	1 раз в день
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в день
<i>18.1. Работы/услуги по содержанию придомовой территории (в теплый период года):</i>	
- уборка и подметание придомовой территории;	1 раз в день
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	1 раз в день
- промывка урн;	2 раза в месяц

- уборка контейнерной площадки, расположенной на придомовой территории многоквартирного дома;	1 раз в день
- уборка газонов (от мусора)	1 раз в двое суток
- выкашивание газонов; (обеспечение высоты газонной травы 5-15 см.);	при необходимости
- прочистка ливневой канализации;	1 раз в месяц
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	1 раз в день
19. 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.	1 раз в месяц
20. Дератизация:	
- дератизация	1 раз в месяц
21. Дезинсекция:	
- дезинсекция	1 раз в год
22. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	ежедневно
- сбор отработанных ртутьсодержащих ламп;	постоянно
- передача отработанных ртутьсодержащих ламп в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	1 раз в месяц
23. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме:	
-выполнение заявок населения	ежедневно

Приложение № 3
к Договору управления № _____
от «___» _____ 2016 г.

Расчет цены Договора

№	Статья расходов	За год (руб.)	Ежемесячно (руб.)	В расчете на м2 общей площади (руб.)
Текущий ремонт и обслуживание сетей и систем				
1	Техническое обслуживание электроснабжения объекта	123 427,94р.	10 285,66	1,74р.
2	Техническое обслуживание и ремонт лифтов	151 527,74р.	12 627,31	2,14р.
3	Техническое обслуживание системы вентиляции	153 930,25р.	12 827,52	2,17р.
4	Техническое обслуживание ИТП	101 437,91р.	8 453,16	1,43р.
5	Системы автоматической противопожарной защиты	227 703,28р.	18 975,27	3,21р.
6	Обслуживание системы водоснабжения (ГВС/ХВС/канализация)	130 521,50р.	10 876,79	1,84р.
7	Работы необходимые для надлежащего содержания конструкций здания	141 161,84р.	11 763,49	1,99р.
8	Обслуживание системы диспетчеризации	177 482,66р.	14 790,22	2,50р.
Санитарно-техническое содержание многоквартирного дома				
9	Вывоз мусора (ТБО/КГМ)	202 875,82р.	16 906,32	2,86р.
10	Уборка мест общего пользования (включая дезинсекцию и дератизацию)	174 632,36р.	14 552,70	2,46р.
11	Альпинистские работы (мытьё окон, очистка карнизов)	0,00р.	0,00	0,00р.
Содержание придомовой территории				
12	Вывоз снега и мусора с территории	94 344,35р.	7 862,03	1,33р.
13	Уборка придомовой территории	244 727,82р.	20 393,99	3,45р.
Материально-техническое обеспечение				

14	Материально-техническое обеспечение (расходные материалы, инвентарь, хозяйственные принадлежности, прочие материалы)	31 211,66р.	2 600,97	0,44р.
15	Ликвидация последствий аварий и непредвиденные расходы	25 536,82р.	2 128,07	0,36р.
16	Расходы по управлению	605 080,67р.	50 423,39	8,53р.
ВСЕГО ПО РАЗДЕЛАМ:		2 585 602,62р.	215 466,89р.	36,45р.
Итого за год:		2 585 602,62р.		
Итого за месяц:		215 466,89р.		
Итого на кв.м. в месяц жилых/нежилых помещений:		36,45р.		

В плате за содержание и ремонт помещения не учтены затраты на электроэнергию, используемую на освещение мест общего пользования, и работу лифтового и другого технологического оборудования МКД (ИТП и т.д.), которые оплачиваются отдельно в платежной квитанции.

В плате за содержание и ремонт помещения учтена расчетная величина накопления ТБО (в т.ч. КГМ) в размере 0,00833 куб. м /кв. м в месяц.

Превышение фактического объема ТБО относительно расчетной величины накопления ТБО оплачивается дополнительно.

Расчет ежемесячной платы за услуги по содержанию и текущему ремонту помещения Законного пользователя помещения определяется как: ставка, умноженная на общую площадь помещения, принадлежащую Застройщику/законному пользователю помещения.

2. Стоимость дополнительных услуг.

2.1. Размер ежемесячной платы за услуги "Консьерж" составляет _____ (_____ рублей ___ копеек) с жилого/нежилого помещения, принадлежащего Застройщику/законному пользователю помещения в месяц.

2.2. Размер ежемесячной платы за обслуживание домофона составляет 50,00 (Пятьдесят рублей 00 копеек) рублей, жилого/нежилого помещения, принадлежащего Застройщику/законному пользователю помещения в месяц.

2.3. Размер ежемесячной платы за услуги "Охрана" составляет 323,24 (Триста двадцать три рубля 24 копейки) с жилого/нежилого помещения, принадлежащего Застройщику/законному пользователю помещения в месяц.

ПЕРЕЧЕНЬ

коммунальных услуг предоставляемых Управляющей компанией

1.	Холодное водоснабжение	куб.метр	38,67 руб.
2.	Горячее водоснабжение:		
	физическая вода	куб.метр	38,67 руб.
	подогрев воды	Гкал	2103,11 руб.
3.	Водоотведение	куб.метр	33,03 руб.
4.	Электроснабжение	Кват	3,37 руб.
5.	Отопление	Гкал	2103,11 руб.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ**И****ПРОИЗВОДСТВА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ В****ЖИЛЫХ/НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

(Правила распространяются на всех проживающих в многоквартирном доме, в том числе, но не ограничиваясь: собственников, законных пользователей, родственников, арендаторов, служащих, гостей или приглашенных лиц).

Собственник:

Управляющая компания:

ООО «УК КВАРТАЛ»

_____/_____/

(Подпись) (Расшифровка подписи)

_____/Шебаршинов А.С./

(Подпись) (Расшифровка подписи)

СОДЕРЖАНИЕ

1. Термины и определения
2. Организационные вопросы
3. Услуги Управляющей компании
4. Вынос мусора
5. Безопасность и пропускной режим
6. Содержание животных
7. Пользование жилыми и нежилыми помещениями
8. Пользование общим имуществом многоквартирного дома
9. Аварийные ситуации и иные чрезвычайные обстоятельства
10. Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещении Собственника/законного пользователя
11. Ответственность

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. «Управляющая компания» - организация, ответственная за надлежащее управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Собственникам/законным пользователям помещений.

1.2. «Собственник/законный пользователь» - физическое лицо, на законных основаниях владеющее помещением в многоквартирном доме.

1.3. «Заявка» и/или «Обращение» – форма запроса Собственника/законного пользователя, направляемая в Офис Управляющей компании с требованием выполнения определенных работ, предоставления услуг, получения информации или оформления пропуска для прохода на территорию многоквартирного дома.

1.4. «Инженерные системы» - внутреннее и внешнее инженерное оборудование многоквартирного дома.

1.5. «Коммунальные услуги» – услуги, предоставляемые Собственникам/законным пользователям коммунальными службами и организациями в соответствии с обязательными требованиями качества и объема, установленными Правительством РФ. К коммунальным услугам относятся: электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление и водоотведение.

1.6. «Места общего пользования» – площади, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме или для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников/законных пользователей (подъезды, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, детские и спортивные площадки, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование), земельный участок.

1.7. «Офис управления» – офис Управляющей компании, расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, д.21/1.

1.8. «Ремонтные работы и дополнительные услуги» - работы и услуги, предоставляемые по заявкам Собственников/законных пользователей сотрудниками Управляющей компании и/или организациями, привлеченными Управляющей компанией.

1.9. Переустройство – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

1.10. Перепланировка - изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

2. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ВОПРОСЫ

Все организационные вопросы решаются на уровне менеджера Управляющей компании.

Технические вопросы, связанные с инженерными системами и оборудованием многоквартирного дома, ремонтом помещений общего пользования, в том числе: окон, потолочных плит, дверей, запирающих устройств и вышедшего из строя оборудования решаются Инженерной службой Управляющей компании, после поступления соответствующего обращения к менеджеру Управляющей компании.

Комплексную уборку мест общего пользования и прилегающей территории, охрану территории многоквартирного дома, организацию работы консьержей осуществляет Комендантская служба Управляющей компании.

Расчеты с потребителями за предоставленные жилищно-коммунальные услуги и иные услуги, в том числе, расчеты с ресурсоснабжающими организациями и иными поставщиками услуг, формирование, изготовление и доставка единых платежных документов, проведение перерасчетов за жилищно-коммунальные услуги, претензионная работа с гражданами, имеющими задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, работа с обращениями граждан, по вопросам начисления и расчета платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги осуществляется Управляющей компанией.

3. УСЛУГИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

В зависимости от характера запрашиваемых услуг Заявки Собственников/законных пользователей помещений разделяются на 3 категории:

3.1. Работы и услуги, выполняемые в рамках договора управления многоквартирным домом без взимания дополнительной оплаты.

С перечнем услуг, оказываемых Управляющей компанией в рамках договора управления можно ознакомиться в соответствующем приложении к договору, заключенному с Управляющей компанией и(или) на сайте Управляющей компании в разделе «Услуги».

3.2. Работы и услуги, выполняемые за дополнительную плату по заявке Собственника/законного пользователя.

С перечнем работ и услуг, выполняемых за дополнительную плату, можно ознакомиться в офисе Управляющей компании и на сайте Управляющей компании в разделе «Услуги».

3.3. Прочие работы и услуги, не перечисленные в пп. 1 и 2 настоящего раздела, решение о выполнении которых принимается Управляющей компанией индивидуально на основании соответствующего обращения Собственника.

3.4. Процедура подачи Заявки/Обращения.

3.4.1. Собственник/законный пользователь передает Заявку/Обращение менеджеру Управляющей компании.

3.4.2. В случае возникновения аварийных и/или иных ситуаций, требующих срочного вмешательства технических специалистов Управляющей компании, существует возможность передачи заявки диспетчеру по телефону +7 (499) 271-55-52 (круглосуточно).

3.4.3. Ответы на письменные Обращения предоставляются Собственнику/законному пользователю в письменном виде в установленные законом сроки, в том числе предусмотренные Постановлением Правительства РФ № 731.

3.4.4. После обработки Заявки/Обращения с Собственником/законным пользователем связывается ответственный исполнитель и оговаривает удобное время и порядок ее выполнения.

4. ВЫНОС МУСОРА

4.1. Весь бытовой мусор и производственные отходы (за исключением крупногабаритного и строительного мусора) должны быть упакованы в пакеты и вынесены Собственниками/законными пользователями помещений в специально отведенные для этого места.

4.2. Оставлять мусор в местах общего пользования и/или выносить его на лестницы категорически запрещается.

4.3. Строительный мусор должен вывозиться Собственниками/законными пользователями путем привлечения специализированных организаций или Управляющей компанией по соответствующей заявке Собственника/законного пользователя за счет Собственника/законного пользователя.

4.4. Склаживать крупногабаритный и строительный мусор в контейнеры для бытового мусора категорически запрещается.

4.5. В случае выявления нарушений положений п. 4.2 и 4.4. Управляющая компания вправе потребовать от Собственника/законного пользователя, допустившего такое нарушение, возмещения убытков, возникших в результате такого нарушения.

5. БЕЗОПАСНОСТЬ И ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

5.1. Организация пропускного режима обусловлена необходимостью соблюдения требований безопасности, особенно в период проведения ремонтно-строительных работ в помещениях Собственников/законных пользователей.

5.2. Соблюдение пропускного режима контролируется сотрудниками охраны и консьержами, поддерживается с использованием контрольно-пропускной системы и системы видеонаблюдения.

Основными задачами сотрудников охраны и консьержей являются:

- организация пропускного режима;
- защита общего имущества многоквартирного дома от противоправных действий;
- поддержание общественного порядка.

5.3. Правила обязательны к выполнению как Собственником/законным пользователем помещения, так и иными пользователями помещений, членами семьи (включая несовершеннолетних) Собственника/законного пользователя помещения, гостями или иными лицами, находящимися с ведома Собственника/законного пользователя в принадлежащем ему жилом/нежилом помещении, в пределах многоквартирного дома и/или придомовой территории.

5.4. Доступ Собственников/законных пользователей помещений в отдельные части общей долевой собственности (в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовые, ИТП, насосные, лифтовые шахты, технические этажи, кровлю и т.п.) может быть ограничен на временной или постоянной основе.

5.5. Доступ на территорию многоквартирного дома сотрудников скорой медицинской помощи, сотрудников МЧС, пожарных и прочих экстренных служб производится без ограничений, с записью в Журнале учета посетителей с указанием времени прохода, адреса вызова и данных службы, в том числе наименование службы, данные автомобиля и др., причём в зависимости от экстренности вызова данная запись в Журнале учета посетителей может быть произведена сотрудником охраны по месту вызова.

5.6. Требования пропускного режима для сотрудников подрядных организаций, выполняющих ремонтно-строительные работы в помещениях Собственника/законного пользователя, порядок ввоза (вывоза) строительных материалов и оборудования,

а также, вывоза крупногабаритного мусора с территории Объекта, подробно описаны в Правилах проведения ремонтных работ (п. 10).

5.7. Нежилые помещения, расположенные на первых этажах многоквартирного дома, имеющие индивидуальный вход не попадают под действие пропускного режима; за контроль входящих (выходящих) лиц и вноса (выноса) материалов осуществляется собственниками/законными пользователями помещений или их сотрудниками.

5.8. Правила пропускного режима:

5.8.1. Вход Собственников/законных пользователей помещений в подъезды осуществляется с помощью магнитного ключа.

5.8.2. Охранник (консьерж) производит регистрацию всех посторонних лиц, входящих в подъезд, в «Журнале учета посетителей».

5.8.3. Порядок доступа на территорию многоквартирного дома представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей регулируется законодательством РФ.

5.9. Доступ автомобилей на внутридворовую территорию.

В целях обеспечения безопасности въезд на внутридворовую территорию многоквартирного дома, а также парковка автомобилей на внутридворовой территории запрещена. При этом существуют ситуации-исключения, а именно:

- необходимость доступа сотрудников скорой медицинской помощи, сотрудников МЧС, пожарных и прочих экстренных служб;
- необходимость доступа спецтехники для осуществления уборки территории.

Доступ машин Скорой медицинской помощи и иного автотранспорта аварийных служб на внутридворовую территорию является беспрепятственным.

6. СОДЕРЖАНИЕ ЖИВОТНЫХ

6.1. Разрешается содержание животных в принадлежащих Собственнику/законному пользователю помещениях при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил, а также при соблюдении положений решения совета депутатов городского поселения Мытищи № 33/7 от 27.03.2008 «Об утверждении правил содержания собак и кошек в городском поселении Мытищи».

6.2. Собаки подлежат обязательной регистрации, ежегодной перерегистрации и вакцинации против бешенства в государственных ветеринарных учреждениях, начиная с 3-месячного возраста, независимо от породы. Вновь приобретенные животные должны быть зарегистрированы в течение двух недель.

6.3. Собаки бойцовских пород с повышенной агрессивностью подлежат обязательной регистрации в органах ГУВД по месту жительства и должны находиться в местах общего пользования на коротком поводке и в наморднике.

6.4. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, лифтов, а также детских площадок, дорожек и тротуаров. Оставленные в местах общего пользования экскременты питомца в обязательном порядке должны быть убраны владельцем.

6.5. Не разрешается содержать животных в коридорах, на лестничных клетках, чердаках, в подвалах, на балконах и кладовых помещениях, а также иных местах относящихся к общему имуществу собственников многоквартирного дома.

6.6. При выгуле животных и в жилых помещениях владельцы должны следить за тишиной с 22 часов до 8 часов.

6.7. Выводить собаку на прогулку рекомендовано на поводке с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указаны кличка собаки, адрес владельца и телефон. Спускать собаку с поводка можно только в малолюдных местах, агрессивным собакам при этом следует надевать намордник.

6.8. Запрещается выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет.

6.9. Выгул собак следует осуществлять на специально определенных органами местного самоуправления городского поселения Мытищи площадках для выгула и иных местах, отведенных для этих целей в соответствии со ст. 19 Правил по обеспечению санитарного содержания и благоустройства территории городского поселения Мытищи, утвержденных решением Совета депутатов городского поселения Мытищи от 26.04.2007 N 22/1.

6.10. Собаки и кошки, находящиеся в общественных местах (в том числе на придомовой территории) без сопровождающих лиц, за исключением питомцев, оставленных владельцами на привязи у магазинов, аптек, и предприятий бытового обслуживания, подлежат отлову по заявкам заинтересованных организаций, в том числе по заявкам Управляющей компании.

6.11. При гибели животного его труп сдается в ветеринарное учреждение. Запрещается выбрасывать труп умершего животного. Регистрационное удостоверение собаки сдается в ветеринарное учреждение, где она была зарегистрирована.

6.12. Владельцы домашних животных несут ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными в соответствии с действующим законодательством. При нанесении собакой или кошкой укусов человеку или другому животному владельцы питомцев обязаны сообщить об этом в ближайшие государственные учреждения и в случае необходимости в течение 10 дней доставить животных для осмотра и выдержки на карантине, в ветеринарную службу.

7. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

7.1. Правила распространяются на всех лиц владеющих и пользующихся помещениями в многоквартирном доме, в том числе, но не ограничиваясь: Собственников/законных пользователей, родственников, арендаторов, служащих, гостей или приглашенных лиц.

7.2. Пользование помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в многоквартирном доме граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

7.3. Собственник/законный пользователь не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Жилые помещения в многоквартирном доме используются исключительно для проживания.

7.5. Собственник/законный пользователь обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием, компенсировать затраты на содержание

принадлежащего ему помещения, в том числе, коммунальные платежи за потребленные энергетические ресурсы на основании показаний индивидуальных приборов учета; на время отсутствия (в том числе, длительного), Собственник/законный пользователь не освобождается от этих обязательств;

7.6. Собственник/законный пользователь обязан уведомить Управляющую компанию в случае смены Собственника/законного пользователя, а также о перечне лиц зарегистрированных в помещении.

7.7. Запрещается самовольно устанавливать антенное и др. оборудование, вывешивать флаги и транспаранты.

7.8. Установка климатического оборудования (кондиционеров) производится только в специально оборудованных местах.

7.9. Наружный блок кондиционера устанавливается только в специальную нишу, предусмотренную проектом дома. Установка наружного блока на фасаде ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

7.10. Отвод конденсата от кондиционера осуществляется исключительно в предусмотренные в теле стены вентфасада стояки конденсатопровода.

7.11. Сушка белья, разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для помещений, расположенных этажами ниже.

7.12. Строго запрещается выброс мусора, окурков, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.

7.13. Запрещается хранение в помещениях многоквартирного дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ, и предметов (кроме бытовой химии).

7.14. Запрещается складировать и хранить на лестничных площадках, колясочных (при наличии) и холлах какие-либо вещи, мебель, мусор и т.д.

7.15. Категорически запрещается использование и хранение газобаллонного оборудования, в том числе при производстве ремонтно-строительных работ в помещении.

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

7.17. Любое переустройство и перепланировка помещений в многоквартирном доме должно производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также другими нормативными актами.

7.18. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

7.19. Уровень шума в многоквартирном доме не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими и низкочастотными устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других жителей.

7.20. Работы, вызывающие шум, производятся только с 8 часов 00 минут и до 21 часа 00 минут в будние дни, с 10 часов 00 минут и до 22 часов 00 минут в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законом нерабочие праздничные дни;

7.21. Собственник/законный пользователь обязан допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных и профилактических работ.

7.22. Управляющая компания вправе требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником/законным пользователем помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

7.23. Управляющая компания вправе требовать от Собственника/законного пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае отказа в допуске в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании.

8. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

8.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

8.2. Собственнику/законному пользователю помещений запрещается:

- использовать технические этажи, венткамеры, насосные и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;

- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения

объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты;

- самовольно устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из помещений в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних помещений;

- наносить надписи и изображения на стены, двери, ступеньки лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов объектов имущества общего пользования;

- снимать доводчики и переоборудовать замки противопожарных дверей.

- оставлять открытыми окна и двери в холодное время года.

8.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме, используются для обеспечения проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещено.

8.4. Собственник/законный пользователь обязан соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования, использовать места общего пользования, элементы благоустройства и иные объекты общего имущества исключительно в целях, для которых они предназначены, бережно относиться к общему имуществу, в том числе, к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

8.5. Собственник/законный пользователь не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки или изменение направления открывания дверей.

8.6. Собственник/законный пользователь обязан бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

8.7. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей.

8.8. При вносе/выносе крупногабаритных предметов является обязательным предохранение от повреждений пола и напольного покрытия лифтовых холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также защита дверных косяков, лифтовых дверей и кабин полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами.

8.9. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранен за счет исполнителя таких работ, а в случае невозможности такого взыскания, за счет Собственника/законного пользователя помещения.

8.10. Запрещается производить в местах общего пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части

мест общего пользования. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг частей и элементов мест общего пользования или внутри них.

8.11. В местах общего пользования и на придомовой территории не разрешается вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду, а равно вести любую иную деятельность, не предусмотренную решением Общего собрания.

8.12.1. В частности, запрещается оставлять какие-либо информационные сообщения на стенах, дверях, потолках, ступеньках лестниц многоквартирного дома, в кабинетах лифтов, на любых иных поверхностях мест общего пользования в многоквартирном доме и на придомовой территории (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты и др.).

8.12.2. Частные объявления Собственников/законных пользователей могут размещаться только на информационном стенде и в обязательном порядке должны быть подписаны Собственником/законным пользователем с указанием его Ф.И.О, номера квартиры/нежилого помещения, и при условии предварительного согласования с Управляющей компанией. Размещение анонимных объявлений не допускается.

8.12.3. Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и законодательства РФ. Для размещения информации, касающейся деятельности Управляющей компании определяются общедоступные специальные места, а именно – информационные доски в подъездах и лифтовых холлах.

8.12.4. Любая хозяйственная деятельность с использованием общего имущества может осуществляться лишь в случае принятия Общим собранием собственников соответствующего решения об использовании общего имущества.

8.12. Управляющая компания вправе требовать от Собственника/законного пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине.

9. АВАРИЙНЫЕ СИТУАЦИИ И ИНЫЕ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем, совершение противоправных действий со стороны посторонних посетителей или жителей) в многоквартирном доме, охрана (консьерж) должна располагать комплектами ключей от замков всех дверей помещений общего пользования.

В случае отсутствия Собственника/законного пользователя, представитель Управляющей компании обязан связаться по телефону с Собственником/законным пользователем и сообщить о случившемся.

В случае длительного отсутствия Собственника/законного пользователя необходимо сообщить контактный номер мобильного телефона лиц (родственников или знакомых), с которым(и) можно связаться при возникновении аварийной ситуации в помещении.

9.2. В случае возникновения аварийных ситуаций, обнаружения каких-либо подозрительных людей или предметов, Собственнику/законному пользователю необходимо немедленно сообщить об этом диспетчеру по телефону +7 499 271-55-52 (круглосуточно).

9.3. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Собственника/законного пользователя, последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей компанией, так и самим Собственником/законным пользователем.

9.4. При установлении неисправностей инженерного оборудования Собственнику/законному пользователю необходимо придерживаться следующих правил:

9.4.1. При утечке воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода, если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию;

- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

9.4.2. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша – необходимо уведомить об этом диспетчера и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с диспетчером.

9.4.3. Неисправность электросети:

- уведомите диспетчера;

9.4.4. Каждому Собственнику/законному пользователю необходимо соблюдать следующие правила безопасности:

- не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
- не позволяйте чужим людям входить в ваше помещение, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в помещение, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт полиции;
- при установлении в многоквартирном доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам полиции или диспетчеру.

9.5. По всем возникающим вопросам необходимо обратиться к менеджеру Управляющей компании.

10. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ СОБСТВЕННИКА/ЗАКОННОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

Настоящие Правила предназначены для реализации законных интересов физических и юридических лиц, владеющих помещениями в многоквартирном доме, организации эффективной эксплуатации многоквартирного дома, его инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности Собственников/законных пользователей помещений, сохранности их имущества и общего имущества многоквартирного дома.

Правила обязательны к выполнению всеми, без исключения, Собственниками/законными пользователями помещений, доверенными лицами, представителями подрядных организаций и т.д.

Основанием для производства работ по перепланировке и/или переустройству помещения является «Решение о согласовании переустройства и перепланировки помещения и производства связанных с ним работ», выданное в установленном порядке органом исполнительной власти местного самоуправления, при этом необходимо учитывать следующее:

- Перепланировка помещения - изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Вопросы перепланировки включают: установку, разборку, перенос перегородок в помещениях, в том числе смежных; перенос и устройство дополнительных дверных проемов, расширение дверных проемов; разукрупнение (объединение) многокомнатных квартир; устройство дополнительных кухонь и санузлов; расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений; ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения; устройство дополнительных входов, пандусов и крылец.

- Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Вопросы переустройства включают: перенос отопительных, нагревательных, сантехнических и газовых приборов, электрических сетей; устройство и переоборудование туалетов, ванных комнат, кухонь; переустройство подвальных, технических, цокольных помещений; прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов; устройство вновь вентиляционных каналов; установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.

Органом, осуществляющим согласование переустройств и/или перепланировок на территории городского поселения Мытищи, является администрация городского поселения Мытищи.

Функции по подготовке решений о согласовании переустройства и/или перепланировки помещений или об отказе в их осуществлении возлагаются на Управление архитектуры администрации городского поселения Мытищи (далее - Управление): г. Мытищи, ул. К. Маркса, д. 4, к. 306, тел.: 583-33-98. Приемные дни и часы - понедельник и среда с 14.00 до 18.00.

Для выполнения работ по проектированию Собственник/законный пользователь помещения должен получить в Инженерной службе Управляющей компании технические условия на переустройство/перепланировку помещения и выполнить проектирование в строгом соответствии с ними.

Управляющая компания имеет полное право отказать в согласовании проектной документации, не соответствующей требованиям техническим условиям. Ответственность за информирование проектной организации в части содержания выданных Управляющей компанией технических условий возлагается на Собственника/законного пользователя.

Перед началом общестроительных (ремонтно-строительных) работ в Управляющей компании Собственнику/законному пользователю помещения необходимо:

- подписать акты разграничения балансовой и эксплуатационной принадлежности по инженерным системам;

- предоставить комплект документов, перечисленных в п. 10.2. правил проведения ремонтно-строительных работ;

- пройти инструктаж в Инженерной службе Управляющей компании.

По завершению ремонтно-строительных работ предоставить в Управляющую компанию копии технических документов, выданных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества по результатам переустройства и/или перепланировки.

Организация ремонтно-строительных работ производится на основании:

- Жилищного Кодекса РФ;
- Гражданского Кодекса РФ;
- Кодекса РФ об административных правонарушениях;
- Постановления Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- Закона МО № 16/2014-ОЗ от 07.03.2014г. «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»;
- Решения совета депутатов городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района Московской области от 24 апреля 2008 г. N 34/5 «Об утверждении положения о порядке согласования и приемки выполненных работ по переустройству и/или перепланировке жилых и нежилых помещений» и Решения совета депутатов городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района Московской области № 10/3 от 22 января 2015 года «Об утверждении положения о порядке согласования и приемки выполненных работ по переустройству и/или перепланировке жилых и нежилых помещений»
- Постановления Главы городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района Московской области от 06.07.2012 г. № 1113 «Об утверждении административного регламента «Прием заявлений и выдача документов о согласовании переустройства и(или) перепланировки жилого помещения».

При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировки/переустройства помещения Собственник/законный пользователь обязуется соблюдать все требования нового законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/переустройства помещения по причине изменения в законодательстве или незнания данного законодательства.

При проведении ремонтно-строительных работ не допускается проведение мероприятий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.

Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Управляющей компании в присутствии Собственника/законного пользователя или доверенного лица Собственника/законного пользователя в переустраиваемое/переоборудуемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

Собственник/законный пользователь обязан обеспечить помещение средствами первичного пожаротушения – не менее 2-х огнетушителей ОП - 8, ОУ – 7.

При проведении работ по обустройству помещений должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

Выполнение ремонтных работ связано с высокими рисками гражданской ответственности перед третьими лицами. Во избежание конфликтных ситуаций, в частности, с соседями, настоятельно рекомендуем заключить на период выполнения ремонтных работ договор страхования.

10.1. Границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности.

Управляющая компания отвечает за эксплуатацию и сохранность общедомовых инженерных сетей и оборудования центральных систем, а именно:

- За эксплуатацию и подачу напряжения до места присоединения наконечников вводного кабеля отходящих клеммных зажимов входного автоматического выключателя в квартирном электрощите Собственника/законного пользователя помещения;
- За эксплуатацию систем горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и подачу холодной и горячей воды в помещение до вводных запорных шаровых кранов ГВС и ХВС, размещенные на распределительных "гребенках" стояков холодного и горячего водоснабжения в сантехшкафу;
- За эксплуатацию системы канализации (К1) до врезки в стояк раструба отвода тройника (крестовины), расположенного на канализационном стояке в помещении;
- За эксплуатацию системы центрального отопления (ЦО) до стены на вводе запорных шаровых кранов, размещенных на распределительных "гребенках" стояков отопления в сантехшкафу;
- За эксплуатацию системы слаботочной разводки до клеммных наконечников в шкафах УРМ (Устройство распределительное модульного типа);
- За эксплуатацию системы оповещения (тревожная кнопка) до ввода в помещение по внешней поверхности стены;
- За эксплуатацию противопожарных дымовых датчиков – до ввода в помещение по внешней поверхности стены.

10.2. Перечень документов, предоставляемых в Управляющую компанию до начала производства ремонтно-строительных работ в помещении:

От Собственника/законного пользователя помещения:

10.2.1. «Решение о согласовании переустройства и перепланировки помещения и производства, связанных с ним работ», выданное в установленном порядке органом исполнительной власти местного самоуправления (согласно Жилищному кодексу РФ и постановлению главы городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района Московской области от 6 июля 2012 г. N 1113 «Об утверждении административного регламента «Прием заявлений и выдача документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения») по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 N 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения" с обязательным приложением графика производства работ;

10.2.2. Проект (эскиз) перепланировки помещения, согласованный администрацией городского поселения Мытищи;

10.2.3. Согласованный в Управляющей компании проект электроснабжения помещения, выполненный сертифицированной организацией с учётом положений ПУЭ и др. НТД или проект переустройства/перепланировки помещения содержащий раздел электроснабжения помещения;

10.2.4. Проект водоснабжения и канализации или проект переустройства/перепланировки помещения содержащий раздел водоснабжения и канализации помещения;

10.2.5. Проект кондиционирования, вентиляции (при необходимости – проект теплоснабжения, слаботочных систем и автоматики) или проект переустройства/перепланировки помещения содержащий раздел кондиционирования помещения.

10.2.6. Договор на строительный контроль (технический надзор) производства ремонтно-строительных работ;

10.2.7. Копия договора, заключенного с подрядной организацией, выполняющей строительно-монтажные работы в Помещении;

10.2.8. Гарантийное письмо (на выполнение правил производства строительных работ и осуществления необходимых согласований) и Заявление на начало производства работ (после предоставления вышеперечисленных документов);

10.2.9. Копия страхового полиса гражданской ответственности перед третьими лицами при наличии;

10.2.10. Копии квитанций об оплате услуг по вывозу строительного мусора;

10.2.11. График производства работ.

От подрядной организации Собственника/законного пользователя помещения:

10.2.12. Копия Свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (от СРО) при наличии;

10.2.13. Копия приказа о назначении ответственных лиц или лица за производство работ, а также по охране труда, электробезопасности, пожарной безопасности и производственной санитарии;

10.2.14. Список и копии документов, подтверждающих допуск сотрудников, выполняющих работы в помещении с указанием контактных данных (далее – рабочие).

10.2.15. Вышеперечисленные документы заверяются подписью руководителя организации и печатью.

10.2.16. Ксерокопии паспортов и фотографии рабочих (для оформления пропусков).

10.3. Пропускной режим в период производства ремонтно-строительных работ в помещении.

10.3.1. Допуск рабочих осуществляется по пропускам, выданным Управляющей компанией по заявке Собственника/законного пользователя помещений или доверенного лица, ответственного за производство ремонтных работ в помещении.

10.3.2. Вход рабочих на Объект осуществляется с 8-00, пропуска остаются у консьержа и регистрируются в «Журнале учета посетителей». Выход осуществляется до 21-00, пропуска забираются у консьержа.

10.3.3. Рабочие обязаны носить на видном месте бейдж с соответствующими реквизитами для идентификации принадлежности лица по отношению к помещению, в котором он осуществляет производство ремонтно-строительных и иных работ.

10.3.4. С целью обеспечения сохранности общедолевого имущества многоквартирного дома пребывание рабочих в ночное время на территории Объекта запрещено.

10.3.5. В 21-20 консьержи обходят помещения многоквартирного дома, и контролируют выход рабочих с территории.

10.3.6. Ввоз/вывоз, подъем/спуск строительных и иных материалов, крупногабаритного/строительного мусора производится на основании материального пропуска, выдаваемого Управляющей компанией.

10.3.7. Материальный пропуск оформляется у менеджера Управляющей компании на основании соответствующего обращения/заявки Собственника/законного пользователя или лица ответственного за производство ремонтно-строительных работ в помещении Собственника/законного пользователя.

10.4. Порядок ввоза, вывоза и подъема на этаж строительных и крупногабаритных материалов (оборудования, инструментов, мебели).

10.4.1. Ввоз и вывоз строительных и крупногабаритных материалов (оборудования, инструментов, мебели) осуществляется через лифтовые холлы входных групп на основании материального пропуска.

10.4.2. Для ввоза/вывоза строительных и крупногабаритных материалов необходимо предъявить охраннику материальный пропуск.

10.4.3. Ввоз/вывоз строительных и крупногабаритных материалов с использованием легковых автомобилей производится с учетом положений настоящего раздела на основании материального пропуска.

Во время разгрузки (погрузки) водитель должен обеспечить возможность проезда (маневра) другим автомобилям.

10.4.4. Погрузо-разгрузочные работы по ввозу и вывозу строительных и крупногабаритных материалов (оборудования, инструментов, мебели) из транспортных средств осуществляются на специально оборудованных площадках.

В процессе погрузо-разгрузочных работ ответственность за сохранность строительных и крупногабаритных материалов на специально оборудованных площадках, а также сохранность самой площадки, несет Собственник/законный пользователь или доверенное лицо.

10.4.5. Перемещение строительных и крупногабаритных материалов (оборудования, инструментов, мебели) от специально оборудованных площадок, предназначенных для погрузо-разгрузочных работ, до лифтовых холлов производится с использованием грузовых тележек.

10.4.5.1. Грузовые тележки можно получить в Управляющей компании под персональную ответственность Собственника/законного пользователя и/или лица ответственного за производство ремонтно-строительных работ в помещении при оформлении материального пропуска.

Прием-передача грузовых тележек осуществляется посредством внесения записи в журнал выдачи.

В случае утраты или порчи полученной грузовой тележки и/или площадки, лицо, получившее данную тележку и/или ответственное за осуществление погрузо-разгрузочных работ, обязано возместить Управляющей компании ущерб.

10.4.6. Завоз и подъем/спуск материалов производится только на грузопассажирских лифтах. Вес поднимаемых на грузопассажирских лифтах грузов не должен превышать вес, установленный техническими характеристиками соответствующего лифта.

10.4.7. Сыпучие грузы должны быть упакованы в мешки или иную тару.

10.4.8. После подъема/спуска грузов на этаж рабочие должны произвести уборку на этаже, в кабине лифта и в лифтовом холле, а также удалить мусор из лифтовых порогов.

10.4.9. В случае, если при перемещении строительных и крупногабаритных материалов было повреждено общее имущество многоквартирного дома и/или имущество третьих лиц, Собственник/законный пользователь обязан возместить причиненные убытки.

10.5. Порядок сбора и вывоза крупногабаритного и строительного мусора в период проведения ремонтно-строительных работ.

10.5.1. Вывоз крупногабаритного/строительного мусора производится Управляющей компанией на основании заявки, поданной Собственником/законным пользователем и/или лицом, ответственным за производство ремонтно-строительных работ в помещении. После оплаты Собственником/законным пользователем услуг по вывозу крупногабаритного/строительного мусора Управляющая компания устанавливает бункер-накопитель на специально оборудованной площадке.

10.5.2. Сбор и вынос крупногабаритного/строительного мусора из помещения и его перегрузка в бункер-накопитель осуществляется силами Собственника/законного пользователя посредством использования грузопассажирского лифта на основании полученного материального пропуска.

10.5.3. Для осуществления выноса крупногабаритного и строительного мусора необходимо предъявить охраннику материальный пропуск.

10.5.4. Перемещение крупногабаритного/строительного мусора производится с использованием грузовых тележек.

10.5.5. Грузовые тележки можно получить в Управляющей компании под персональную ответственность Собственника/законного пользователя и/или лица ответственного за производство ремонтно-строительных работ в помещении.

В случае утраты или порчи полученной грузовой тележки лицо, получившее данную тележку, обязано возместить Управляющей компании убытки.

10.5.6. Перемещение крупногабаритного/строительного мусора производится только на грузопассажирских лифтах. Вес поднимаемых на грузопассажирских лифтах грузов не должен превышать вес, установленный техническими характеристиками соответствующего лифта.

10.5.7. Крупногабаритный и строительный мусор из помещения удаляется упакованным в мешки. Лицо, ответственное за вывоз мусора обязано принять меры предотвращения загрязнения мест общего пользования.

10.5.8. После выноса крупногабаритного/строительного мусора в местах общего пользования здания производится влажная уборка.

10.5.9. В случае, если при перемещении крупногабаритного/строительного мусора было повреждено общее имущество многоквартирного дома и/или имущество третьих лиц, Собственник/законный пользователь обязан возместить причиненные убытки.

10.6. Общие правила производства ремонтно-строительных работ.

10.6.1. В целях исключения нарушений положений Жилищного кодекса в части перепланировки/переустройства помещений работы производятся СТРОГО НА ОСНОВАНИИ СОГЛАСОВАННОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ. Ответствен-

ность за производство работ без проектной документации несет Собственник/законный пользователь помещения, за отклонения от проекта – подрядная организация, выполняющая данный вид работ.

10.6.2. До начала производства работ Собственник/законный пользователь должен принять меры защиты мест общего пользования на этаже, чтобы избежать порчи общего имущества многоквартирного дома.

10.6.3. До начала производства ремонтно-строительных работ Собственник/законный пользователь обязан установить для рабочих раковину и унитаз с бачком, подключенные к системе канализации и водоснабжения в соответствии со СНиП.

10.6.4. До начала производства ремонтно-строительных работ Собственник/законный пользователь обязан установить в помещениях емкости 200-литровые бочки для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором в контейнеры.

10.6.5. До начала производства ремонтно-строительных работ Собственник/законный пользователь обязан разместить на двери помещения, в котором будут производиться ремонтно-строительные работы, информационную табличку с указанием ФИО и контактных данных ответственного за производство работ лица (рекомендовано указывать срок начала и окончания производства работ).

10.6.6. Работы, связанные с отключением общедомовых систем водоснабжения, отопления, электроснабжения должны согласовываться с Управляющей компанией. Отключение соответствующих систем производится Управляющей компанией по письменной заявке от Собственника/законного пользователя помещения или доверенного лица.

10.6.7. Собственник/законный пользователь помещения обязан согласовать с Управляющей компанией время и место проведения огневых и сварочных работ, оформить наряд - допуск и обеспечить соблюдение правил пожаро- и электробезопасности.

10.6.8. Проводить сварочные работы с привлечением к данным работам квалифицированных специалистов (имеющих все действительные допуски и аттестации, в соответствии с законодательством РФ) специализированной организации с соблюдением мер пожарной безопасности.

10.6.9. В случае нанесения в процессе производства ремонтно-строительных и иных работ ущерба общедолевному имуществу, а также имуществу третьих лиц, в присутствии представителя Управляющей компании составляется Акт и выясняются обстоятельства, приведшие к ущербу. Виновная сторона возмещает ущерб.

10.6.10. Собственник/законный пользователь помещения обязан обеспечить беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и прочисткам и предусмотреть в технических шкафах и коробах люки размером не менее 40х30см.

10.6.11. При изготовлении стяжки полов необходимо выполнить шумоизолирующую прокладку с выводом на стены в соответствии со СНиП.

10.6.12. В целях сохранности имущества Собственников/законных пользователей помещений рекомендуется установка системы типа «Аквастоп», «Нептун» или т.п. (автоматическая блокировка подачи воды, а также звуковая и световая сигнализация протечек).

10.6.13. При производстве работ с использованием «мокрых процессов» обеспечить защиту от протекания жидкостей на нижерасположенные этажи. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме.

10.6.14. Проводить работы по переоборудованию систем электроснабжения, теплоснабжения и водоснабжения с привлечением к данным работам квалифицированных специалистов специализированных организаций.

10.6.15. Допуск персонала подрядной организации в технические и служебные помещения многоквартирного дома при необходимости осуществляется в сопровождении представителя Управляющей компании и при условии предварительного согласования с Управляющей компанией необходимости такого допуска.

10.6.16. Лица, допущенные к производству работ, обязаны неукоснительно соблюдать требования службы охраны (консьержа).

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

10.6.17. Снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб, затрагивающих арматуру, или глубиной более 20 мм для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям.

10.6.18. Разборка полная и (или) частичная несущих стен, пилонов, колонн наружных ограждающих конструкций, устройство проемов в несущих и ненесущих стенах, закладка дверных проемов в несущих стенах, устройство перегородок с увеличением нагрузок на перекрытия.

10.6.19. Создание, ликвидация или изменение размеров, материала, цвета и конфигурации оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях.

10.6.20. Проведение работ, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих балконов, устройство мансардных помещений, установка спутниковых антенн на фасадах и др.).

10.6.21. Изменение конфигурации переустраиваемого помещения (квартиры), при сохранении функционального назначения объекта, требующее внесение изменений в технический паспорт помещения (квартиры).

10.6.22. Ликвидация, перенос или зауживание каналов естественной вентиляции.

10.6.23. Проведение работ без специальных подготовительных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков.

10.6.24. Слив строительных растворов, краски, выбрасывание отходов строительства в систему канализации. В случае засора системы канализации указанными веществами и материалами устранение засора производится за счет Собственников/законных пользователей ремонтируемых помещений.

10.6.25. Установка, подключение и использование электробытовых приборов и оборудования (включая индивидуальные приборы очистки воды), не имеющих технического паспорта.

10.6.26. Демонтаж и перенос датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей компанией.

10.6.27. Вносить изменения в расположение коммуникационных шахт и канализационных стояков, закрывать доступ к элементам инженерных коммуникаций, требующих обслуживания.

10.6.28. Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемых помещениях в количествах, превышающих пожарные нормы.

10.6.29. Загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами территорию Объекта, эвакуационные пути и другие места общего пользования.

10.6.30. Демонтировать какое-либо оборудование, установленное в помещении без согласования с Управляющей компанией.

10.6.31. Нарушать утеплительный контур помещения (здания), переносить и демонтировать (частично демонтировать) вертикальные вентиляционные короба и иные технические каналы и стояки, устанавливать мощные (не бытовые) вентиляторы.

10.6.32. Вносить изменения в существующие системы учета энергетических ресурсов (электроэнергии, воды, тепла) без согласования с Управляющей компанией.

10.6.33. Производить подключение электрооборудования, минуя щит квартирный.

10.6.34. Устанавливать водяные полотенцесушители и заменять отопительные приборы без согласования с Управляющей компанией, осуществлять слив теплоносителя из системы отопления.

10.6.35. Использовать неисправные или самодельные тепловые пушки, электрообогреватели, удлинители и т.п.

10.6.36. Вскрывать этажные технические шкафы, электрощиты, изменять расположение и конфигурацию существующего оборудования.

10.6.37. Использовать иностранную рабочую силу без разрешения, оформленного в установленном порядке.

10.6.38. В случае несоблюдения настоящих правил Управляющая компания оставляет за собой право приостановить работы до устранения допущенных нарушений, с выдачей предписания.

10.6.39. Устранение нарушений должно проводиться в сроки, установленные представителем Управляющей компании. В случае нарушения сроков устранения недостатков, Управляющая компания вправе привлечь третью сторону для выполнения работ последующей компенсацией затрат за счет подрядной организации.

10.7. Скрытые работы. Завершение скрытых работ.

10.7.1. «Скрытые работы» – означает работы, скрываемые последующими работами и/или конструкциями, качество, точность которых невозможно определить после выполнения последующих работ и монтажа конструкций.

10.7.2. В ходе работ Собственник/законный пользователь помещения обязан предъявить инженерной службе Управляющей компании выполнение скрытых работ до закрытия их другими работами (гидроизоляция санузлов, душевых и ванных комнат, коридоров и помещений, где осуществлен ввод сетей водоснабжения, разводка электроснабжения, водоснабжения, устройство канализации и другие работы в зависимости от проектного решения). По окончании работ Собственник/законный пользователь передает в Управляющую компанию сброшированный комплект исполнительной документации.

10.7.3. Окончанием этапа скрытых работ считается завершение работ по возведению перегородок, оштукатуриванию стен, устройству звуко- и гидроизоляции, прокладке трубопроводов (в том числе, дренажных), кабелей по потолку, стенам, полу до

их окончательной заделки. При этом, должны быть выполнены работы по сборке коллекторных шкафов систем водоснабжения и отопления, коммутации электрических и слаботочных шкафов, установке водяных розеток, электрических и слаботочных подрозетников (установочных и распаечных коробок).

10.7.4. Освидетельствование скрытых работ производится комиссией в составе:

- Собственник/законный пользователь помещения или его доверенное лицо);
- Подрядчик (лицо, назначенное приказом руководителя организации ответственным за производство работ на объекте);
- Технический надзор (сотрудник Управляющей компании, выполняющий функцию технического надзора на Объекте);
- Авторский надзор (представитель проектной организации, при наличии договора на авторский надзор с разработчиками проектной документации).

Для освидетельствования скрытых работ Собственник/законный пользователь обязан предоставить следующую документацию:

- Проект перепланировки/переустройства, согласованный в установленном законом порядке.

- Исполнительные схемы (в трех экземплярах) по прокладке трубопроводов и групповых кабельных линий, подписанные уполномоченными представителями и заверенные печатями подрядных организаций.

- Акты освидетельствования скрытых работ (в трех экземплярах), подписанные уполномоченными представителями и заверенные печатями подрядных организаций:

- по устройству звукоизоляции;
- устройству гидроизоляции;
- по прокладке труб отопления;
- по прокладке труб холодного и горячего водоснабжения, канализации;
- по прокладке воздухопроводов и фреоновых проводов;
- по прокладке силовых кабелей;
- по монтажу ДСУП (Система уравнивания потенциалов);
- по прокладке слаботочных кабелей.

- Акты гидравлических испытаний (в трех экземплярах), подписанные уполномоченными представителями и заверенные печатями подрядных организаций:

- системы горячего и холодного водоснабжения и фекальной канализации;
- системы фреоновых проводов и дренажной канализации.

- Копии свидетельств о допуске к соответствующим видам работ, сертификатов и аттестаций персонала, заверенные подписью генерального директора и печатью организации.

10.7.5. По итогам работы комиссии подписываются акты испытаний и освидетельствования скрытых работ. Один экземпляр остается у представителя подрядной организации, второй – у Собственника/законного пользователя помещения или его представителя, третий передается в Управляющую компанию. Если при освидетельствовании скрытых работ присутствует представитель авторского надзора, то документация оформляется в четырех экземплярах, где четвертый экземпляр передается проектной организации.

10.8. Организация приемки выполненных работ и оформление акта приема выполненных работ (ввод в эксплуатацию).

10.8.1. По окончании работ Собственник/законный пользователь обязан предъявить переустроенное и/или перепланированное помещение действующей на постоянной основе межведомственной комиссии, осуществляющей приемку выполненных ремонтно-строительных работ и проверку соблюдения заявителем при проведении переустройства и/или перепланировки требований законодательства Российской Федерации, а также соответствие утвержденному проекту.

Завершение переустройства/перепланировки подтверждается актом о завершении переустройства и/или перепланировки помещения.

10.8.2. По завершению всех видов работ, предусмотренных проектной документацией, производится сдача выполненных работ.

10.8.3. Освидетельствование выполненных работ производится комиссией в составе:

- Собственник/законный пользователь помещения или его доверенное лицо);
- Подрядчик (лицо, назначенное приказом руководителя организации ответственным за производство работ на объекте);
- Технический надзор (сотрудник Управляющей компании, выполняющий функцию технического надзора на Объекте);
- Авторский надзор (представитель проектной организации, при наличии договора на авторский надзор с разработчиками проектной документации).
- Представитель Московской областной жилищной инспекции;
- Представитель Управляющей компании;

10.8.4. Для освидетельствования выполненных работ Собственник/законный пользователь обязан предоставить следующую документацию:

- Проект перепланировки/переустройства, согласованный в органах местного самоуправления.
- Акты сдачи-приемки выполненных работ.
- Акт оказанных услуг по вывозу крупногабаритного/строительного мусора.
- Копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование.
- Сертификаты соответствия гигиенические сертификаты на оборудование и материалы, используемые при производстве работ.

10.8.5. По итогам работы комиссии подписываются акты сдачи-приемки выполненных работ. Один экземпляр остается у представителя подрядной организации; второй – у Собственника/законного пользователя помещения или его представителя, третий передается в Управляющую компанию (для хранения). Если при освидетельствовании работ присутствует представитель авторского надзора, то документация оформляется в четырех экземплярах (четвертый – для проектной организации).

10.8.6. Собственник/законный пользователь, завершивший перепланировку и/или переустройство помещения, обязан обратиться в территориальные органы технической инвентаризации с заявкой на внесение изменений в техническую документацию с обязательным представлением надлежащим образом оформленного акта о завершении переустройства и/или перепланировки помещения.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. При нарушении настоящих Правил Собственником/законным пользователем помещения или подрядной организацией, ведущей работы в помещении Собственника/законного пользователя, Управляющая компания имеет право составить

акт по факту нарушения (далее именуемый «Акт») с участием Собственника/законного пользователя помещения, представителей подрядной организации, ведущей работы в помещении, а также, при отказе вышеуказанных лиц от составления акта, с участием лиц, являющихся Собственниками/законными пользователями соседних (в том числе не смежных) помещений.

11.1.1. Акт является документом, подтверждающим факт нарушения и основанием для привлечения Собственника/законного пользователя помещения к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов, жилищной инспекции и др.

11.1.2. Отказ от подписания Акта Собственником/законным пользователем помещения или представителем подрядной организацией, ведущей работы в помещении, не освобождает Собственника/законного пользователя от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.

11.2. Собственник/законный пользователь помещения в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его помещении, вреда в ходе проведения ремонтно-строительных или иных работ общему имуществу многоквартирного дома или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб.

11.3. До устранения Собственником/законным пользователем помещения выявленных нарушений допуск персонала подрядных организаций производится в помещении в количестве, необходимом исключительно для выполнения предписания.

11.4. В случае выявления нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники Управляющей компании обязаны немедленно выдворить с территории многоквартирного дома работников подрядной организации, ведущей работы в помещении, с немедленным извещением Собственника/законного пользователя помещения и составлением соответствующего акта и(или), по своему усмотрению, привлечь полицию.

11.5. При несоблюдении настоящих Правил Собственник/законный пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

11.6. Нарушение санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, правил эксплуатации жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка, использование их не по назначению, порча общего имущества многоквартирного дома, влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

11.7. В случае несоблюдения Правил лицом, проживающим в многоквартирном доме, в том числе, но не ограничиваясь: родственником, арендатором, служащим, гостем или приглашенным лицом, не являющимся Собственником/законным пользователем данного помещения, и уклонения такого лица от ответственности, ответственность несет Собственник/законный пользователь данного помещения.

11.8. Собственник/законный пользователь обязан возмещать причиненный ущерб зданию и/или его частям и/или имуществу и/или здоровью третьих лиц.

11.9. Устранение выявленных нарушений производится в установленные Управляющей компанией сроки.

11.10. В случае несвоевременного устранения недостатков последние устраняются силами Управляющей компании с последующим отнесением расходов Управляющей компании на Собственника/законного пользователя помещения, допустившего нарушение.