

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Санкт-Петербург

01.07.2017 г.

Собственник жилого помещения квартиры № _____ в многоквартирном доме со встроенно-пристроенным паркингом, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Проспект Маршала Блюхера, д.11, корп. 2, строение 1,

_____,
именуемый (-ая) в дальнейшем "Собственник", действующий (-ая) на основании Договора № _____ участка в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от _____ с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Лиговский 123», в лице Генерального директора **Поповича Владимира Максимилиановича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в **многоквартирном доме со встроенно-пристроенным паркингом, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Проспект Маршала Блюхера, д.11, корп. 2, строение 1**, предоставлять коммунальные услуги после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, от которых зависит предоставление коммунальных услуг.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 1 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Общие обязанности сторон:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями действующих эксплуатационных норм и правил в пределах средств, собранных с собственников на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

2.2. Обязанности Управляющей организации:

2.2.1. Предоставлять следующие услуги по управлению многоквартирным домом:

а) вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
б) не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, предоставлять собственнику жилых помещений платежные документы на внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

в) предоставлять Собственнику жилых помещений коммунальные услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению;

Настоящий пункт вступает в действие после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, от которых зависит предоставление коммунальных услуг.

г) в установленном порядке производить уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность; Настоящий пункт вступает в действие после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, от которых зависит предоставление коммунальных услуг.

д) проводить осмотры общего имущества многоквартирного дома в соответствии с нормативами два раза в год, внеплановый осмотр осуществлять при условии возникновения форс-мажорных обстоятельств.

е) устранять аварии, а также в установленные сроки выполнять заявки Собственника.

ж) в установленном порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом;

з) вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника, в установленные сроки рассматривать их и принимать соответствующие меры.

и) ежегодно предоставлять отчет о выполнении условий настоящего Договора собственникам помещений многоквартирного дома, путем размещения соответствующей информации на стендах в общедоступном помещении управляющей организации либо на видных местах первых этажей подъездов многоквартирного дома;

к) заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, самостоятельно или с привлечением других лиц, обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых собственнику предоставляются коммунальные услуги;

л) выдавать Собственнику расчетные и иные документы, предусмотренные законодательством;

м) информировать Собственника об изменении размера платы за жилье и коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на стендах в общедоступном помещении управляющей организации либо на видных местах первых этажей подъездов многоквартирного дома не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, от которых зависит предоставление коммунальных услуг.

2.2.2. Предоставлять услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении №2 к настоящему договору самостоятельно или с привлечением других лиц.

Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения между Собственником и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения общим собранием собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

2.2.3. Производить по требованию собственника сверхку платы за предоставленные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления ему платежей, а также начисления неустоек (пеней).

2.2.4. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Самостоятельно определять Исполнителей заказа (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному текущему ремонту общего имущества жилого дома, поставки электроэнергии и т.п.

2.3.2. При необходимости вносить изменения в месячный (годовой) план ремонтов при согласовании с уполномоченным представителем Собственников с последующим утверждением на очередном общем собрании.

2.3.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

2.3.4. В установленном законом порядке требовать возмещение убытков, понесенные им в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и иные убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения иных условий договора. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества. При выявлении наличия ущерба по вине Собственника, расходы по возмещению убытков включаются в квитанции об оплате за услуги, предоставляемые Управляющей организацией.

2.3.5. При возникновении аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников жилых и владельцев нежилых помещений (при отсутствии Собственников), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости осуществлять комиссионное вскрытие указанных помещений, с привлечением других собственников жилых помещений, сотрудников УВД, а при необходимости – сотрудников МЧС.

2.3.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по Управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации для проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и для организации предоставления коммунальных услуг.

2.3.7. Самостоятельно распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим договором. Обеспечить их целевое использование на содержание и текущий ремонт.

2.3.8. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности и поступающую в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.

2.3.9. Заключать договоры с физическими и юридическими лицами на размещение наружной рекламы на фасаде здания многоквартирного дома при возможности размещения такой рекламы; денежные средства, полученные управляющей организацией по таким договорам, в полном размере направлять на производство работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. А также заключать договоры сдачи в аренду мест общего пользования дома, а денежные средства, полученные управляющей организацией по таким договорам, в полном размере направлять на благоустройство.

2.3.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник обязуется:

2.4.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставаемый Управляющей организацией счет на оплату услуг.

2.4.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету

Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

2.4.3. Использовать помещения, инженерное оборудование и сети, находящиеся в собственности, исключительно по назначению. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.4.4. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

2.4.5. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

2.4.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение, помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома представителей Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для проведения необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ и работ по ликвидации аварий. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных Собственников.

2.4.7. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативными актами.

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

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

2.4.10. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, «Правила пользования жилыми помещениями», а также «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме».

2.4.11. Своевременно уведомить Управляющую организацию об отчуждении помещения, сообщить Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации договор купли-продажи, мены, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца. Поставить в известность нового Собственника о заключении договора на управление.

2.4.12. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих по месту жительства в помещении.

2.4.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения получить разрешение в соответствующих инстанциях, оформленное в установленном порядке, в том числе с согласованием в Управляющей организации на совершение таких действий.

2.4.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором услуг и работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо с нарушением Собственником п.2.4., возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника.

2.4.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.4.16. Предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на жилое (нежилое) помещение информацию о проживающих гражданах.

2.5. Собственник имеет право:

2.5.1. Осуществлять контроль за выполнением обязательств по поддержанию состояния общего имущества в жилом доме в соответствии с заключенным договором управления.

2.5.2. На предоставление услуг в необходимых объемах и надлежащего качества, предусмотренных договором.

2.5.3. На предоставление информации о расходовании средств, собранных с собственников жилого дома и их целевого использования.

2.5.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

2.5.5. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения.

2.5.6. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

2.5.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. Порядок расчетов по договору

3.1. Порядок определения цены договора:

3.1.1. Цена Договора Управления многоквартирным домом определяется как сумма платы за содержание и ремонт помещений, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и платы за коммунальные услуги, в соответствии с приложением № 3.

3.1.2. Размер платы за содержание и ремонт помещений по настоящему договору может изменяться управляющей организацией не чаще одного раза в год как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, на основании экономически обоснованного расчета с обязательным письменным уведомлением всех собственников помещений не менее чем за тридцать дней до введения изменений в действие.

3.1.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Санкт-Петербурга, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета.

3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги:

3.2.1. Собственники помещений ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносят плату за жилое помещение Управляющей организации. Плату за коммунальные услуги собственники производят управляющей организации после заключения ею соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, от которых зависит предоставление коммунальных услуг.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных собственникам и нанимателям до 5-го числа месяца, следующего за истекшим.

3.2.2 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанции), представленных Управляющей организацией. В предъявляемой квитанции указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора. Управляющая организация производит расчеты с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

3.2.3. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), которые оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

3.2.4. При увеличении тарифов на отдельные виды работ, услуг и т. п. Управляющая организация имеет право произвести перераспределение денежных средств по статьям затрат.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая организация несет ответственность за нарушение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае неисполнения собственником помещений в жилом доме своих обязанностей по участию в общих расходах на содержание общего имущества жилого дома, Управляющая организация в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязанностей по внесению платы, обязательных платежей и взносов.

4.3. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

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

4.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшем после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5. Срок действия договора

5.1. Договор является публичным в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.2. Настоящий договор вступает в силу с 01.07 2017 года. Настоящий договор заключен на пять лет.

5.3. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую Сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Уведомление о расторжении Договора со стороны Управляющей организации считается сделанным надлежащим образом при размещении соответствующего сообщения

5.4. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6. Условия изменения и прекращения договора

6.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. После истечения срока действия настоящего договора или в случае его досрочного прекращения Управляющая организация обязана в 30-дневный срок передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления таким домом, если такой собственник не указан, Собственнику помещений, являющегося стороной по данному договору.

6.3. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством.

7. Особые условия

7.1. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с момента его подписания.

7.2. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных договором работ, в том числе возникших по объективным причинам, связанным с изменением тарифов, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, возмещаются Собственником дополнительно.

7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.4. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7.5. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами договора по спорным вопросам.

7.6. В случае если споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием Собственников жилого дома.

8. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

8.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- 1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- 4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- 5) инициирования общего собрания собственников.
- 6) Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается в подъезде дома и с сети Интернет в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.

8.3. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников помещений в данном доме.

9. Прочие условия

9.1. Выполнение работ и оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется только в пределах и за счет средств, собранных на содержание и ремонт многоквартирного дома.

Управляющая организация выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим Договором, в случае принятия решения собственниками о дополнительном финансировании данных работ.

9.2. Управляющая организация не несет ответственность за действия третьих лиц в отношении общего имущества многоквартирного дома.

9.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение № 1. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Перечень работ/услуг.

Приложение № 3. Состав цены на содержание общего имущества многоквартирного дома

Приложение №4. Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования помещения между собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №5. Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещении.

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

СОБСТВЕННИК:

_____/_____
(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «Управляющая Компания «Лиговский 123» (ООО «УК «Лиговский 123»)

Юридический адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 123, литера А

ОГРН 1137847318927, ИНН 7840493690, КПП 784001001, ОКПО 56238966, ОКАТО 40298566000

Телефоны: +7 (812) 415-41-86; +7 (812) 415-41-90, – 94, office@ukl123.ru

Банковские реквизиты:

Расчетный счет 40702810500050002047 в Филиале С-Петербург ПАО Банка «ФК Открытие», корреспондентский счет 30101810200000000720, БИК 044030720

Генеральный директор Попович В.М. _____

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

Адрес многоквартирного дома: г. Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, д.11, корп. 2, строение 1		
Серия, тип постройки: -		
Год постройки: 2016		
Этажность: 17		
Количество квартир: 208		
Количество нежилых помещений: 20		
Общая площадь многоквартирного дома: 14250,3 кв.м.		
Общая площадь жилых помещений: 8844,9 кв.м.		
Общая площадь нежилых помещений: 2645,9 кв.м.		
Степень износа по данным государственного технического учета (в %): 0		
Год последнего комплексного капитального ремонта: -		
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 3942,0 кв.м.		
Кадастровый номер земельного участка: 78:10:0005123:38		
Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования (включая МОП 1го этажа, с тамбуром при входе)	Количество (шт. /м2) – 49 шт., площадь – итого 2456,3 кв.м.	Количество (площадь) помещений, требующих ремонта – 0 (шт./кв.м.)
Офисы (1Н, 2Н)	Количество (шт. /м2) – 2 шт., площадь – итого 1189,2 кв.м.	Количество (площадь) помещений, требующих ремонта – 0 (шт./кв.м.)
Консьерж (3Н с санузлом)	Количество (шт. /м2) – 1 шт., площадь – итого 20,7 кв.м.	Количество (площадь) помещений, требующих ремонта – 0 (шт./кв.м.)
Межквартирные лестничные площадки	Количество (шт./м2) 34/ итого 108,2м2	Количество (площадь) помещений, требующих ремонта – 0 (шт./кв.м.)
Лестничная площадка 1-го этажа (включая тамбур)	Количество (шт./м2) 1/ итого 23,4м2	Количество (площадь) помещений, требующих ремонта – 0 (шт./кв.м.)
Лестницы	Количество лестничных маршей (шт.) <u>34</u> Материал маршей – ж/б	Количество лестниц, требующих ремонта – 0 (шт./кв.м.)
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт (шт.) – 2, иных шахт (шт.) – 7.	Количество лифтовых и иных шахт, требующих ремонта – 0 шт.
Коридоры	Количество (шт./м2) - /-	Количество (площадь) коридоров, требующих ремонта – 0 (шт./кв.м.)
Технические этажи	Площадь - м2	

Технические подвалы (Водомер, ГРЩ, ВК, ИТП, включая коридор)	Площадь 105 м2	
Паркинг (4-Н)	Площадь 1456,7 м2	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, (шт.)	Состояние удовлетворительное
	Деревянных, (шт.) 6	Состояние удовлетворительное
	Стеклянные (шт.) 12	Состояние удовлетворительное
	Металлических (шт.) 31	Состояние удовлетворительное
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов (шт./м) 4/ Итого 2,2	Состояние удовлетворительное
	Количество водосточных труб (шт./ м) 7/280	Состояние удовлетворительное
Светильники в местах общего пользования	Количество (шт.) 304	Состояние удовлетворительное
Уличные светильники	Количество (шт.) 37	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Клапанов балансировочных 268 (шт)	Состояние удовлетворительное
	Кранов 290 шт	Состояние удовлетворительное
Пожарные краны	Количество (шт.) – 3	
ИТП	Количество (шт.) 3	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы холодной/горячей воды	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	Состояние удовлетворительное
	d32 мм, пластик, 820 м	
	d 40 мм, пластик, 1550 м	
	Ду80 мм, сталь, 165 м	
	Ду65 мм, сталь, 65 м	
	Ду40 мм, сталь, 60 м	
	Ду32 мм, сталь, 30 м	
	Ду25 мм, сталь, 100 м	
Ду15 мм, сталь, 15 м		
Трубопроводы канализации	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	Состояние удовлетворительное
	150 мм, чугун, 90 м	
	100 мм, чугун, 30 м	
	110 мм, пластик, 770 м	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество (шт.):	Состояние удовлетворительное
	Задвижек 1 шт.	
	Кранов 56 шт.	
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	Состояние удовлетворительное
	Узел учета т/э жилой части	
	-Тепловычислитель ТСРВ-024М №1403845	

	-Расходомер ЭРСВ 470ЛВ №1412010 -Расходомер ЭРСВ 470ЛВ №1437942 -Расходомер ЭРСВ 470ЛВ №1333784 -Расходомер ЭРСВ 470ЛВ №1437175 -Пр.сопрот. ТПС Pt500 №1414789 -Пр.сопрот. ТПС Pt500 №1421569 -Пр.давления СДВ-И-1,6М №178091 -Пр.давления СДВ-И-1,6М №178090 <u>Узел учета встр. помещений</u> -Тепловычислитель ТСРВ-024М №1402928 -Расходомер ЭРСВ 470ЛВ №1438737 -Расходомер ЭРСВ 470ЛВ №1333373 -Расходомер ЭРСВ 470ЛВ №1333616 -Теплосчётчик ТСР-024М №1402928 -Пр.сопрот. ТПС Pt500 №1416075 -Пр.сопрот. ТПС Pt500 №1436868 -Пр.давления СДВ-И-1,6М №178074 -Пр.давления СДВ-И-1,6М №178075 <u>Узел учета паркинга</u> -Тепловычислитель ТСРВ-024М №1403845 -Расходомер ЭРСВ 470ЛВ №1431454 -Расходомер ЭРСВ 470ЛВ №1343790 -Расходомер ЭРСВ 470ЛВ №1343016 -Теплосчётчик ТСР-024М №1403845 -Пр.сопрот. ТПС Pt500 №1404524 -Пр.сопрот. ТПС Pt500 №1438524 -Пр.давления СДВ-И-1,6М №178071 -Пр.давления СДВ-И-1,6М №178070	
	Узел учета холодного водоснабжения	
	1ВСХНКд-50/20 №-16354994/56795408	
	2ВСХНКд-50/20 №-16355015/56795426	
	ЗЕТК-И д20 №-20166851961	
	Узел учета электроэнергии	
	1. Меркурий-234 №26020003	
	2. Меркурий-234 №26020017	
	3. Меркурий-234 №25418581	
	4. Меркурий-234 №24490880	
	5. Меркурий-234 №25418579	
Иное оборудование	Наименование	
	Оборудование ИТП	Состояние удовлетворительное
	Оборудование водомерного узла	Состояние удовлетворительное
	Насосная станция для повышения давления воды	Состояние удовлетворительное
	Система дымоудаления из гаража	Состояние удовлетворительное
	Система подпора воздуха в лифтовых холлах гаража	Состояние удовлетворительное
	Система пожарной сигнализации	Состояние

		удовлетворительное
	Система оповещения при пожаре	Состояние удовлетворительное
	Система видеонаблюдения	Состояние удовлетворительное
	Система контроля доступа	Состояние удовлетворительное
	Система водяного пожаротушения	Состояние удовлетворительное
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка (кв.м.) 3942,0	Состояние удовлетворительное
	<i>в том числе (кв.м.)</i>	
	Застройка 1799,83	
	Асфальт 634,0	Состояние удовлетворительное
	Грунт 0	
	Газон 1506,5	
Зеленые насаждения	Деревья (шт.) 0	
	Кустарники (шт.) 0	
Элементы благоустройства	Ограждения (м) - (подлежит уточнению)	Состояние удовлетворительное
	Малые архитектурные формы (есть/нет), перечень	
	нет	
Ливневая сеть	Люки (шт.) 24	
	Приемные колодцы (шт.) 4	
	Ливневая канализация (шт) 8	Состояние удовлетворительное
Кровля	Вид кровли Плоская рулонная	Состояние удовлетворительное
	Материал кровли – Техноэласт ЭКП-5	Состояние удовлетворительное
	Площадь кровли (м2) 1270	Состояние удовлетворительное
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, (шт.) 0	
	Витражное остекление (блоков) 1 шт.	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество (шт.) 2 LiftMaterial (Германия) модель MRZ, г/п 1000 и 450кг.	Состояние удовлетворительное
	В том числе грузовых, шт. 1	Состояние удовлетворительное

Фундамент – монолитные железобетонные ростверки на свайном основании, ленточный из монолитного железобетона. Наружные - монолитные железобетонные и газобетонные. Внутренние капитальные стены – монолитные железобетонные. Перегородки – гипсовые пазогребневые. Перекрытия – монолитные железобетонные. Полы – бетонные, керамическая плитка.

Собственник: _____

Управляющая организация: _____ Попович В.М.

Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования

1. Перечень услуг/работ:

Согласно разделу 2 настоящего Договора Управляющая организация обязуется оказывать собственникам помещений следующие услуги/работы:

- 1) Управление многоквартирным домом.
- 2) Содержание общего имущества многоквартирного дома.
- 3) Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2. Характеристики и описание услуг/работ:

2. Характеристики и описание услуг/работ:

1	Управление многоквартирным домом включает в себя:		
1.1.	Осуществление договорной работы	Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров.	По мере необходимости
1.2.	Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров	Принятие и активирование выполненных работ	Ежемесячно
		Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
1.3.	Повышение эффективности использования общего имущества многоквартирного дома	Организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами при передаче в возмездное пользование части общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости
1.4.	Работа с обращениями собственников помещений	Прием обращений собственников помещений	В рабочие дни
		Подготовка и направление ответов на обращения	
		Организация учета их исполнения	
		Выдача справок	
1.5.	Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	Ежемесячно
		Ведение лицевых счетов	

		собственников помещений помещений многоквартирного дома	
1.6.	Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги	Ежемесячно
		Распечатка и доставка квитанций	Ежемесячно
		Консультирование собственников помещений по вопросам расчетов	По рабочим дням
1.7.	Работа с контролирующими органами Взаимодействие с правоохранительными органами	Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов. Осуществление претензионно-исковой деятельности по фактам нарушения условий содержания и ремонта общего имущества, зафиксированных контролирующими органами.	По мере необходимости
1.8.	Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг	Профилактическая работа по недопущению задолженности	Ежемесячно
		Досудебная работа с должниками	
		Претензионно-исковая работа с должниками	
1.9.	Организация перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников помещений произвести перерасчет	По мере необходимости
		Активирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
		Снятие показаний приборов учета	1 раз в месяц
1.10.	Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	Размещение ежегодного отчета для собственников помещений	1 раз в год
		Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет	В сроки, установленные законодательством Российской Федерации
		Размещения информации на первых этажах многоквартирного дома	По мере необходимости
2	Содержание общего имущества включает в себя:		
2.1.	Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества	Кровля	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации

	требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан	Пожарное оборудование	В соответствии с договором
		Вентиляционные каналы и шахты	2 раза в год
		ХВС, ГВС, канализация, отопление в местах общего пользования	2 раза в год
		Электрооборудование	1 раз в год
		Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи	По мере необходимости
		Вспомогательные помещения здания с проверкой оборудования и коммуникаций, находящихся в них	1 раз в год
		Придомовая территория	1 раз в неделю
		Фасады	1 раз в год
		Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего ремонта, устранения аварий, по заявлениям собственников помещений и контролирующих органов	По мере необходимости
		2.2.	Освещение помещений общего пользования и наружное освещение
	Ремонт осветительной арматуры		
	Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки		
	Замена светильников наружного освещения		
2.3.	Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования	Устранение протечек и негерметичности стыковых соединений в системах канализации	По мере необходимости
	Ремонт и установка доводчиков на входных дверях		
2.4.	Сбор и вывоз твердых бытовых (коммунальных) отходов	Вывоз отходов	По мере заполнения контейнеров отходами по условиям договора
		Уборка контейнерной площадки	1 раз в день по рабочим дням

2.5.	Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности	Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации	В соответствии с договором
2.6.	Обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов)	Регулировка и наладка систем центрального отопления	1 раз в год
		Промывка и опрессовка системы центрального отопления	1 раз в год или по мере необходимости
		Мелкий ремонт инженерного оборудования	По мере необходимости
2.7.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	<i>К весенне-летней эксплуатации:</i>	С 1 апреля по 31 мая
		Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	
		Консервация системы отопления	
		Укрепление домовых знаков на фасаде здания	
		<i>К осенне-зимней эксплуатации:</i>	с 1 июня по 30 сентября
		Промывка, гидравлическое испытание и устранение выявленных неисправностей системы отопления	
		Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах	
		Восстановление тепловой изоляции на регулирующей арматуре	
		Мелкий ремонт частей кровли	
		Проверка работоспособности и, при необходимости, ремонт или замена доводчиков на входных дверях	
Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы			
2.8.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Прием и рассмотрение заявок собственников помещений	По мере необходимости
		Ведение журнала приема заявок и устранения недостатков	
		Аварийный ремонт и восстановление вышедших из строя узлов и элементов инженерных систем	
2.9.	Прочие работы	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек	По мере необходимости
		Обслуживание лифтового оборудования	В соответствии с договором

3	3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включает в себя		
	Наименование имущества (конструкций)	Виды работ	Периодичность
3.1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и других элементов фундаментов	По мере необходимости
3.2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов	
3.3.	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	
3.4.	Крыши	Устранение неисправностей кровли, ремонт гидроизоляции	
3.5.	Оконные и дверные заполнения	Смена при необходимости и восстановление отдельных элементов	
3.6.	Полы	Замена при необходимости, восстановление отдельных участков	
3.7.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	
3.8.	Внутренняя система отопления (за исключением внутриквартирных)	Установка, замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	
3.9.	Внутренняя система водоснабжения, канализации, включая насосную установку	Восстановление работоспособности, а при необходимости замена, отдельных элементов и частей элементов	
3.10.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	Восстановление работоспособности, а при необходимости замена, отдельных элементов и частей элементов	
3.11.	Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)	Восстановление работоспособности, а при необходимости замена, отдельных элементов и частей элементов	

3.12.	Специальные общедомовые технические устройства	Восстановление работоспособности, а при необходимости замена, элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	
3.13.	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, ограждений	

Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий).

Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория),

в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

Работы по содержанию придомовой территории

в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;

- уборка участка перед въездом в подземный паркинг.
- Сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования общего имущества многоквартирного дома	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода	5 суток
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных плиток облицовки наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, центрального отопления)	немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих дом. Отключение системы питания дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
ЛИФТ	
Неисправности лифта	не более 1 суток

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

Собственник: _____

Управляющая организация: _____ Попович В.М.

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
от 01.07.2017 г.

Состав цены на содержание общего имущества многоквартирного дома

Вид услуг	Тариф	Ед.изм
1. Содержание общего имущества	10,39	Руб/м2
2. Текущий ремонт общего имущества	5,84	Руб/м2
3. Содержание и ремонт лифтов	2,35	Руб/м2
4. Вывоз твердых бытовых отходов	0,61	Руб/м2
5. Уборка МОП и содержание придомовой территории	3,83	Руб/м2
6. Эксплуатация общедомовых приборов учета	0,62	Руб/м2
7. Охрана общедомового имущества	4,08	Руб/м2
8. Дератизация	0,06	Руб/м2
9. Административно-управленческие расходы	3,97	Руб/м2
10. Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре	5,00	Руб/м2
11. Техническое обслуживание противопожарного водопровода	0,98	Руб/м2
12. Радио	72,33	Руб

Для расчета берется площадь 11 409,8 м2.

Собственник:

Управляющая организация:

_____ Попович В.М.

АКТ
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЗОН ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБСЛУЖИВАНИЯ ИНЖЕНЕРНОГО
ОБОРУДОВАНИЯ
ПОМЕЩЕНИЯ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКОМ ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ) И УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности собственников помещений (квартиры) принимается точка подключения инженерных сетей к общедомовым системам. В связи с этим устанавливаются следующие границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон:

по системе электроснабжения: в квартирном щите (далее ЩК) на клеммах вводного автомата.

Питающий кабель от этажного распределительного щита до ЩК обслуживает Управляющая организация.

Оборудование ЩК и электрооборудование помещения (квартиры) обслуживает собственник помещений;

по системе холодного и горячего водоснабжения: в точке отвлечения от стояков В1, Т3, Т4 в сторону помещения (квартиры) собственников помещений.

Стояк и запорно-регулирующую арматуру до водосчётчика/полотенцесушителя обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть системы в сторону потребителя включая водосчётчики - собственники помещений;

по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения (квартиры) к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - собственники помещений;

по системе теплоснабжения: на отходящих штуцерах поквартирной запорно-регулирующей арматуры в этажных распределительных щитах системы отопления жилой части. Оборудование и сети системы отопления до точки подключения включая запорно-регулирующую арматуру обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть от точки подключения в сторону потребителя - собственники помещений;

по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего квартирного кабеля к переговорному устройству в квартире. Разводку кабеля по дому до квартирного переговорного устройства обслуживает Управляющая организация, остальное в сторону пользователя – собственники помещений.

Собственник:

Управляющая организация:

_____ Попович В.М.

ПРАВИЛА
проведения ремонтно-строительных работ в помещении

Настоящие правила разработаны в целях обеспечения единого порядка при проведении работ по ремонту и переустройству квартир (помещений), организации эффективной эксплуатации дома, его инженерных систем и придомовой территории, сохранности общего имущества, а также для обеспечения комфортных условий проживания в квартирах, в которых уже закончен ремонт.

1. Порядок согласования ремонтных работ по перепланировке помещения

1. Согласовать проект перепланировки помещения в межведомственной комиссии (МВК) при администрации своего района.
2. Передать в Управляющую организацию один экземпляр согласованного в МВК проекта перепланировки квартиры (помещения) для осуществления контроля за ходом работ.
3. Не допускается переустройство квартиры (помещения) с проведением работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих элементов конструкции дома, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению расчетных режимов работы инженерных, противопожарных и иных систем дома.

2. Порядок работы подрядной организации

1. До начала проведения работ по ремонту, перепланировке, переустройству квартиры (помещения) собственники помещений или подрядная организация, заключившая договор с владельцем квартиры (помещения) (далее – Подрядчик) обязаны:

- Передать в Управляющую организацию инженеру по эксплуатации дома список лиц, допущенных к производству работ в квартире (помещении), а также копии приказов о назначении ответственного за производство работ, мастеров, бригадиров, ответственного за соблюдение в помещении правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии.
- Представить инженеру по эксплуатации дома копию договора на вывоз строительного мусора со специализированной организацией.
- Оборудовать и оснастить площадку работ (переустраиваемое помещение):
 - электрощитом для временных строительных нужд;
 - санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
 - емкостью для сбора жидких строительных и производственных отходов (не менее 200 литров);
 - медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
 - средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители) согласно нормам.

3. Проведение работ по переустройству помещений

1. Производство ремонтно-строительных работ в квартире (помещении) осуществляется в соответствии с нормами и правилами, утвержденными органами государственной власти.

2. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ работникам Управляющей организации в переустраиваемую квартиру (помещение) для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкции дома, звуко- и гидроизоляции,

элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

3. Дополнения к правилам эксплуатации систем общего пользования при строительном-отделочных работах:

3.1. Разрешенные к применению материалы ХВС, ГВС:

- металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи сварки;
- металлопластиковые трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;
- медные трубопроводы, соединенные при помощи пайки;
- медные трубопроводы, соединенные при помощи обжимных фитингов;
- металлические трубопроводы, соединенные при помощи резьбы или сварки при соблюдении условий:
- ✓ проходное сечение стояка не должно быть заужено;
- ✓ обеспечить защиту стояка от несанкционированного проворачивания или проведения ремонтных работ другими домовладельцами по этому стояку.

3.2. Разрешенные к применению материалы стояков отопления:

- металлические трубопроводы, соединенные при помощи резьбы или сварки;
- трубопроводы из жесткой (не отожженной) меди, соединенной при помощи пайки при соблюдении условий:
- проходное сечение стояка не должно быть заужено;
- при прокладке стояка в штробе исключить его замоноличивание.

4. Правила проведения работ:

4.1. **Категорически запрещено без согласования с Управляющей организацией и обслуживающей специализированной организацией:**

- Демонтировать оборудование пожарной сигнализации, смонтированной в квартире, коридорах, лифтовых холлах;
- Подключение отвода СКПТ (антенны) из квартиры к центральной магистрали;
- Подключать дополнительные аудио- и видеодомофоны к центральной магистрали.

4.2. Недопустимо:

- Передавать ключи (электронные чипы) от входных дверей парадных посторонним лицам;
- Разъединять доводчики;
- Размыкать эл. магнитный замок;
- Подкладывать посторонние предметы для удержания входной двери в открытом состоянии длительное время.

5. Управляющая организация отвечает за правильную эксплуатацию и бесперебойную подачу питания на электроустановку дома.

- Главный распределительный щит;
- Коммунальное освещение мест общего пользования;
- Энергоснабжение лифтов;
- Индивидуальные тепловые пункты и другие агрегаты.

5.1. Собственники помещений отвечают за правильную эксплуатацию электроустановки принадлежащих им помещений (квартир).

5.2. Категорически запрещается:

- Изменять схему электроснабжения, пожарную сигнализацию;
- Менять количество и номинал автоматических выключателей внутри квартирного щитка;
- Срывать пломбы на электросчетчике;
- Допускать одновременную работу электрических потребителей, превышающих выделенную на жилое помещение мощностей;
- Устанавливать дополнительные электронагревательные приборы в ванных комнатах (теплые полы, кондиционеры) без согласования с эксплуатирующей организацией.

В случае нарушения правил эксплуатации электрической установки и пожарной

сигнализации, а также создания аварийной ситуации виновный за свой счет восстанавливает работоспособность электрических, слаботочных и прочих выведенных из строя систем и установок.

4. При проведении ремонтно-строительных работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Снос, ослабление сечений несущих элементов конструкции дома, устройство проемов и пробивка в них ниш, отверстий и борозд за исключением борозд в защитном слое арматуры глубиной не более 20 мм и длиной не более 1500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям, обустройство ниш для размещения радиаторов отопления.

2. Пробивка борозд в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре.

3. Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;

4. Проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежные помещения, образование трещин и разрушений стен, потолков.

5. Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов.

6. Изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений.

7. Использование лифтов, не приспособленных (не обшитых защитными материалами) для транспортировки строительных материалов и отходов.

8. Использование лестничных клеток, пролетов и холлов, а также подземной автостоянки (паркинга) для складирования мебели, строительных материалов и отходов, а также горюче-смазочных материалов и легковоспламеняющихся жидкостей.

9. Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

10. Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования с участием службы эксплуатации Управляющей организации с оформлением соответствующих актов скрытых работ.

11. Хранение газовых баллонов объемом свыше 50 литров и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемой квартире (помещении).

12. Слив в канализацию жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы канализации.

13. Установка наружных блоков кондиционеров на фасад здания (размещение возможно только на балконе/лоджии при обязательном согласовании с Управляющей организацией и соблюдении норм действующего законодательства), антенн спутникового телевидения и камер видеонаблюдения на фасаде здания;

14. Снос, пересечения коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в квартире (помещении).

15. Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад дома.

16. Заужать стояки ХВС (холодное водоснабжение), ГВС (горячее водоснабжение), отопления в зоне ответственности Управляющей организации.

17. Замоноличивать любые стояки в стены и перегородки без согласования с главным инженером Исполнителя устанавливать запорную и регулирующую арматуру на стояках ГВС, ХВС, отопления, которая ухудшает или исключает циркуляцию.

18. Применять не проектные материалы на стояках ГВС, ХВС, отопления без соответствующих разрешительных документов (новое проектное решение).

19. Уменьшать или демонтировать вентиляционные блоки или прокладывать в них коммуникации.

20. Ослаблять несущие конструкции путем штробления, выбуривания отверстий коронками, выдалбливания ударным инструментом, выпиливания алмазными дисками без согласованной разрешительной документации.

21. Переносить кухню в жилую комнату или в прихожую квартиры.

22. Устройство санузла за счет жилой комнаты.

23. Увеличение санузла за счет кухни, жилой комнаты и наоборот.
24. Увеличение жилой комнаты или кухни за счет лоджии или балкона.
25. Устанавливать приборы центрального отопления на лоджии или балконе.
26. Демонтировать шлейфовые противопожарные датчики.
27. Категорически запрещено использовать воду из системы ГВС и отопления в качестве теплоносителя в системах теплых полов, т.к. это ведет к разбалансировке соответствующих систем дома и причинению материального вреда владельцам других помещений.
28. Все виды перепланировок возможны только после проведения необходимых согласований.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ без обязательного согласования с Исполнителем:

- Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером службы эксплуатации Управляющей организации за 24 часа до начала производства работ.
- Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5°C.
- Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.
- Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.

Собственники должны помнить главное – все основные коммуникации и оборудование, а также несущие конструкции, находящиеся **вне** зоны ответственности собственника помещения, **не могут быть видоизменены.**

5. Порядок ввоза, вывоза, складирования строительных материалов и вывоз мусора:

1. Подача строительных материалов и оборудования в переустраиваемую квартиру (помещение) осуществляется в упаковке, исключающей запыление, загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
2. Транспортировка строительных материалов, мебели и оборудования производится в специально оборудованных для этих целей лифтах (обшитых защитными материалами).
3. Не допускается складирование материалов и оборудования: на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 2 часов; на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах.
4. Вывоз строительного мусора осуществляется силами и за счет собственников помещений ремонтируемых помещений или их подрядчиков. Мусор (отходы) должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
5. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал подрядчика/ собственников помещений, ведущего(-ий) работы в переустраиваемой квартире (помещении). Ответственный представитель подрядчика/ собственников помещений обязан в каждом случае произвести влажную уборку маршрута после окончания транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора.

Заранее благодарим Вас за соблюдение вышеуказанных ПРАВИЛ проведения ремонтно-строительных работ.

Собственник:

Управляющая организация:

Попович В.М.