ДОГОВОР № 2
управления многоквартирным домом

город Владивосток «06» мая 2020 года

Общество с ограниченное ответственностью «Управляющая компания «Новый дом» (далее – **Управляющая организация**), в лице генерального директора Безбородова Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЙ ДОМ»** (далее – **Застройщик**), в лице директора Шамыгиной Галины Николаевны действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые **Стороны**, а по отдельности также именуемые **Сторона**, заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее – **Договор**) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Термины:
1.1.1. Под термином «**Собственник**» в Договоре понимаются:
1.1.1.1. Застройщик (в отношении помещений, которые еще не переданы Застройщиком лицам, указанным в **подпункте 1.1.1.2.** Договора).
1.1.1.2. Лицо, которое приняло от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (до момента регистрации права собственности на помещение в Многоквартирном доме).
1.1.1.3. Лицо, которому помещение в Многоквартирном доме принадлежит на праве собственности (после регистрации права собственности на помещение в Многоквартирном доме).
1.1.2. Под термином «**Многоквартирный дом**» в Договоре понимается многоквартирный дом, расположенный по адресу: **Приморский край, город Владивосток, ул. Майора Филипова, дом 7**.
1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, и в силу статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяет свое действие на владельцев и Собственников всех помещений в Многоквартирном доме.
1.3. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с **пунктом 1.2** Договора.
1.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Приморского края.

2. Предмет Договора

2.1. Цель Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – **наниматель**, **арендатор**).
2.2. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного Договором срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется технической документацией и данными с

Росреестра, содержащих сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом.
2.4. Характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора описаны в **Приложении №7** к Договору.
2.5. Заключение 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 Договоре.
2.6. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома не являются предметом Договора и регулируются отдельным договором.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:
3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом не позднее даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом, и осуществлять обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества.

Управляющая организация обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения Договора совершить предусмотренные действующим законодательством действия, необходимые для внесения изменений в реестр лицензий.
3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в **пункте 2.1** Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с **Приложениями №1 и №3** к Договору.
3.1.4. В порядке и случаях, установленных действующим законодательством, заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по Договору для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по Договору.
3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и Договором.
3.1.6. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, установленные действующим законодательством.
3.1.7. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся на законных основаниях его помещением в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта причинения ущерба общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме или помещению Собственника.
3.1.8. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
3.1.9. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:
- В случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющая организация в сроки, установленные действующим законодательством, обязана рассмотреть жалобу или

претензию и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа.

- В случае поступления иных обращений Управляющая организация в сроки, установленные действующим законодательством, обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения.
- В случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение направить Собственнику (нанимателю, арендатору) в сроки, установленные действующим законодательством, извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.10. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством или Договором.

3.1.12. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.13. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении услуг, предоставления услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

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

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором).

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы по Договору пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме не позже даты выставления платежных документов.

3.1.17. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 01 (первого) числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение,

выдавать или организовать выдачу документов, предусмотренных действующим законодательством.

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

3.1.20. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

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

3.1.22. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.23. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

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

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

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на цели, определенные решением общего собрания.

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

3.1.25. В случае передачи по решению Собственников управления домом другой управляющей организации, ТСЖ или ТСН, произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо ТСН. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией, ТСЖ либо ТСН.

3.1.26. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по Договору (**раздел 6** Договора).

3.1.27. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Приморского края.

3.1.28. Управляющая организация обязуется оказывать содействие в проведении собраний Собственников помещений в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по Договору иным лицам.
3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.
3.2.3. При несвоевременной и (или) неполной оплате услуг, в установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственника сумму неплатежей, а также пени в размере, установленном действующим законодательством.
3.2.4. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.
3.2.5. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (**пункт 3.3.22** Договора) в установленные законодательством и Договором сроки.
3.2.6. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с неплательщиков сумму основного долга и пени, ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
3.2.7. Подготавливать в соответствии с условиями Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год перечня, а также стоимости работ и услуг, предусмотренных **Приложениями №1, №3** к Договору.
3.2.8. Сообщать всем Собственникам или публиковать иным способом перечень помещений, Собственники которых, несвоевременно и (или) не полностью внесли плату по Договору, с учетом соблюдения законодательства в сфере обработки персональных данных.
3.2.9. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.
3.2.10. В случаях, предусмотренных Договором, отдельными договорами с Собственниками или действующим законодательством осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам общего имущества Многоквартирного дома, самостоятельно выполнять эти работы, а также производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение.
3.2.11. При оформлении и подписании первичных документов (счетов-фактур, актов-выполненных работ, накладных и др.) использовать электронную цифровую подпись, которая приравнивается к собственноручной подписи подписавшего документ лица.
3.2.12. Управляющая организация имеет право осуществлять расчеты с Собственниками (нанимателями, арендаторами) в Многоквартирном доме и взимать плату за услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, в том числе: привлекать на основании соответствующего договора, организацию или индивидуального предпринимателя:
- для доставки платежных документов Собственникам (нанимателям, арендаторам);
- для начисления платы за услуги и подготовки доставки платежных документов Собственникам (нанимателям, арендаторам).
3.3. Собственники обязаны:
3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные Договором, решениями общего собрания Собственников помещений. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями). Ответственность за последствия внесения платы за жилищные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.
3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также

телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе – месте нахождения Многоквартирного дома более 24 часов.
3.3.3. Соблюдать следующие требования:
а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией;
б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более разрешенной мощности установленной проектной документацией на Многоквартирный дом);
г) не осуществлять монтаж и демонтаж существующих и дополнительных секций приборов отопления;
д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
е) не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
ё) 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 использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
з) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, конструкций строения или общего имущества в Многоквартирном доме;
и) не создавать повышенного шума в установленные требованиями действующего законодательства часы в жилых помещениях и местах общего пользования;
й) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;
к) не использовать общее имущество Многоквартирного дома в коммерческих целях без соответствующего решения общего собрания;
л) не устанавливать и не крепить на фасаде Многоквартирного дома без разрешения Управляющей организации следующее оборудование: внешние блоки кондиционеров, инженерное оборудование, крепления растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), спутниковые антенны и иное оборудование без соответствующего разрешения Управляющей организации. Размещение Собственниками внешних блоков кондиционеров и иного оборудования во всех внутренних помещениях, относящихся к общему имуществу, а также на лоджиях, балконах, верандах общего пользования категорически запрещено в целях соблюдения правил противопожарной безопасности;
м) не нарушать прочностные характеристики и не разрушать несущие конструкции Многоквартирного дома, не ухудшать сохранность и внешний вид фасада;
н) монтаж, демонтаж, эксплуатацию и обслуживание оборудования и элементов Многоквартирного дома, его помещений и придомовой территории, а также оборудования, элементов и объектов благоустройства Многоквартирного дома и придомовой территории осуществлять с безусловным соблюдением инструкций завода-изготовителя;
о) строго соблюдать правила и нормы, установленные действующим законодательством (правила пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические нормы и т.д.).
п) на придомовой территории не разрешается: разводить костры, сжигать мусор, в том числе в мусорных баках, парковать машины на: газонах, тротуарах, пешеходных дорожках (зонах), ремонтировать, мыть машины, производить мойку, химчистку домашних вещей, предметов, украшать деревья электропроводами, игрушками плакатами, веревками для сушки белья и иными предметы, загромождать места общих

проходов людей и проезда спецтранспорта для выполнения аварийных и ремонтно-восстановительных работ.

3.3.4. При выполнении Собственником ремонтно-отделочных работ запрещается:

а) ограничивать или закрывать результатами данных работ свободный доступ к общедомовым инженерным системам, в том числе системам горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, требуемый Управляющей организации для их технического обслуживания и ремонта;

б) осуществлять работы по пробивке проемов в наружных и (или) внутренних стенах, по разборке стен, в том числе примыкающих к балконам и лоджиям, а также любые ремонтно-строительные работы в местах общего пользования;

в) осуществлять снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных железобетонных стен и иных элементов каркаса Многоквартирного дома, устройство в них проемов, ниш, штроб в целях прокладки трубопроводов, электропроводки и иных целей;

г) сливать в канализацию остатки цементных, штукатурных, шпаклевочных растворов, остатки строительных материалов, лакокрасочных и клеевых составов;

д) переделывать или сносить вентиляционные, сантехнические, коммуникационные и иные технологические шахты Многоквартирного дома;

е) изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов и использовать каналы вентиляции не по назначению.

3.3.5. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищных и коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству/перепланировке.

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

3.3.7. В случае несоблюдения требований **пункта 3.3.6** Договора оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организации платежного документа.

3.3.8. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

3.3.9. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу Многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником (нанимателями, арендаторами) требований Договора, в том числе в результате:

а) разрушения общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации;

б) выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;

в) выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей находящихся в помещении Собственника;

г) производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.10. Незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в Управляющую организацию или в круглосуточную диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.11. Оплатить Управляющей организации затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу

Многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами, или заключением экспертной организации, выбранной Управляющей организацией. В случае отказа Собственника от подписания такого акта, об этом делается соответствующая отметка, а акт подписывается с участием двух других незаинтересованных лиц (например, соседей). В случае несогласия Собственника со сметой расходов, необходимых для восстановления общего имущества в первоначальный вид, по требованию любой и Сторон может быть проведения независимая экспертиза. В случае если по результатам экспертизы виновным в нанесении ущерба признан Собственник, то расходы на проведение такой экспертизы компенсируются Собственником Управляющей организации в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления соответствующих платежных документов.

3.3.12. Обращаться с запросом в Управляющую организацию для получения технических условий и указания мест для размещения в соответствии с технической документацией Многоквартирного дома (в том числе проектной, исполнительной документацией и инструкцией по эксплуатации Многоквартирного дома) при необходимости установки Собственником следующего оборудования: внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования, растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), спутниковых антенн (в том числе их креплений) и иного оборудования.

3.3.13. Компенсировать в полном объеме затраты, понесенные Управляющей организацией при организации мероприятий по демонтажу оборудования и его креплений, при восстановлении прочностных характеристик стен и иных конструкций, при проведении косметической реставрации поверхностей стен и иных конструкций, работ по вскрытию ограниченных или закрытых в доступе ремонтно-отделочными работами общедомовых инженерных систем, в том числе систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, а также устранения иных последствий, причинами которых послужили нарушения Собственника (нанимателя, арендатора). Если при этом будет нарушена гарантия на фасад Многоквартирного дома Собственник обязан компенсировать Управляющей организации все расходы, понесенные в связи с не гарантийным обслуживанием фасада.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в течение трех 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 организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя, арендатора, с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий;
- 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 ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.15. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных

работ, проверки пломб и снятия показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.
3.3.16. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
3.3.17. Самостоятельно нести ответственность за решения, принятые на общем собрании Собственников помещений в Многоквартирном доме.
3.3.18. Собственник обязан знакомиться (принимать к сведению) с информацией, размещенной Управляющей организацией в соответствии с Договором.
3.3.19. Использовать помещение только по его целевому назначению. Поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы иных Собственников Многоквартирного дома.
3.3.20. Неукоснительно соблюдать положения Инструкции по эксплуатации Многоквартирного дома (**Приложение №4 к** Договору) и Памятки и технических условий при проведении ремонтно-отделочных работ (**Приложение №6** к Договору).
3.3.21. Собственник нежилого помещения обязан:
- нести дополнительные расходы по содержанию и ремонту мест общего пользования в Многоквартирном доме;
- заключать договоры на вывоз мусора с подрядными мусоровывозящими организациями и физическими лицами, имеющими договорные отношения с организациями, осуществляющими вывоз, утилизацию и обезвреживание отходов, в соответствии с утвержденными среднегодовыми нормами накопления мусора (в соответствии с нормами действующего законодательства).
3.3.22. Обеспечить соблюдение нанимателями и арендаторами обязательств Собственника и иных условий Договора. Собственник несет ответственность за действия нанимателей, арендаторов как за свои собственные.
3.3.23. Обеспечить Управляющей организации и её подрядчикам доступ к инженерному оборудованию, являющемуся общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии с Актом разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником многоквартирного дома (**Приложение №5** к Договору), согласовав с Управляющей организацией дату и время таких осмотров.
3.3.24. Заключить договоры на оказание коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями (РСО).
3.4. Собственники имеют право:
3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого присутствовать при осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.
3.4.2. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.
3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора в соответствии с **пунктом 3.1.21** Договора, а также раскрытия информации в соответствии с **пунктом 3.1.27** Договора о деятельности по управлению Многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.
3.4.5. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

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

4.1. Размер месячной платы за помещение (содержание и текущий ремонт) устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, исходя из предусмотренной Договором стоимости соответствующих видов работ и услуг, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, исполнение Управляющей организацией Договора, и определяется, исходя из общей площади помещения, находящегося во владении Собственника. Стоимость работ и услуг по Договору указана в **Приложении №8** к Договору и не учитывает коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в Многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды). Стоимость коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, рассчитывается Управляющей организацией и выставляется к оплате Собственникам в размере и порядке, предусмотренных действующими нормативными актами.

4.2. Стоимость услуг и работ по Договору, определяется Собственниками с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается для Собственников на срок 12 (двенадцать) месяцев. Управляющая организация вправе повысить размер платы за помещение, стоимость иных услуг, утвержденных общим собранием Собственников, в одностороннем порядке, в связи с ростом уровня инфляции, ростом уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей. В случае одностороннего увеличения Управляющей организацией размера платы за помещение, иные услуги, утвержденные общим собранием Собственников, размер процентов, на которые произошло увеличение размера месячной платы за помещение (содержание и текущий ремонт), иные услуги, утвержденные общим собранием Собственников, не может быть ниже размера процентов, на которые произошел рост инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитанных на основании совокупности указанных показателей. В случае если стоимость услуг и работ по Договору по истечении её срока действия не будет изменена Управляющей организацией или общим собранием собственников, то срок действия стоимости услуг и работ по Договору продлевается на следующие 12 (двенадцать) месяцев.

4.3. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке повысить размер платы за помещение (содержание и текущий ремонт) и иные услуги, утвержденные общим собранием Собственников, в связи с увеличением третьими лицами (обслуживающими организациями, исполнителями, подрядчиками) цен (ставок, тарифов) на свои услуги и выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, по заключенным с Управляющей организацией договорам. Сторонами настоящего Договора согласовано, что Управляющая организация применяет новые цены (ставки, тарифы) со дня их увеличения третьими лицами (обслуживающими организациями, исполнителями, подрядчиками).

4.4. Собственники помещений обязаны, без внесения изменений и дополнений в настоящий Договор, осуществлять оплату за помещение по статьям «содержание» и «текущий ремонт», а также иные услуги, утвержденные общим собранием Собственников, в соответствии с ценами (ставками, тарифами) измененным по основаниям указанным в **пунктах 4.2., 4.3.** Договора.

4.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 (один) квадратный метр такой площади в месяц.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и иные услуги по Договору вносится соразмерно доле занимаемого помещения ежемесячно **до 10 (десятого) числа** месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и иные услуги по Договору вносится в установленные настоящим Договором сроки (**пункт 4.6.** Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество

проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника, суммы предоставленных субсидий, размер предоставленных льгот и компенсаций, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с **пунктом 5.3.** Договора пеней указывается в платежном документе для внесения платы.

4.10. Собственник вносит плату по Договору по банковским реквизитам, указанным в выставляемом платежном документе (**пункт 4.8.** Договора).

4.11. В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за содержание жилого/нежилого помещения, Управляющая организация обязана известить об этом Собственника заблаговременно, путем размещения ее на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома, в офисе Управляющей организации, а также на официальном сайте управляющей организации в сети интернет (при наличии).

4.12. Не использование помещения Собственником не является основанием невнесения платы за жилищные услуги, а также иных платежей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и общим собранием Собственников помещений в доме.

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 (шести) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 (двух) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.15. Собственник, передавший функции оплаты услуг и работ по Договору нанимателям, арендаторам и установивший размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после установления этой платы сообщить Управляющей организации стоимость услуг, установленную для нанимателей, арендаторов.

4.16. Услуги Управляющей организации, прямо не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

4.17. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Управляющей организацией по Договору без подписания Актов приемки оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия мотивированной обоснованной письменной претензии, поданной Собственником в Управляющую организацию в течение 10 (десяти) календарных дней после окончания расчетного периода, о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. Границы ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определены Актом разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником многоквартирного дома (**Приложение № 5** к Договору).

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушений условий Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями, избранным общим собранием Собственников советом Многоквартирного дома путем:
- получения от Управляющей организации не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет инициатора экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями **пунктов 6.2. - 6.5.** Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным законом требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения по решению общего собрания Собственников комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников.
6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон составляется в случаях:
- выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).
Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных **разделом 5** Договора.
Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.
6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и

других лиц. Если представитель Стороны не прибыл в согласованное Сторонами время для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы до времени проверки, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается присутствующими членами комиссии.
6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Стороны, нанимателя, арендатора, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).
6.5. Акт составляется в присутствии заинтересованного Собственника (нанимателя, арендатора). При отсутствии на месте заинтересованного Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись или почтой передается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:
7.1.1. В одностороннем порядке:
а) По инициативе Собственников в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения Договора путем предоставления ей подлинников протокола общего собрания, решений Собственников, подписанных бюллетеней.
б) По инициативе Управляющей организации в случаях когда:
- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- Собственники приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о пролонгации Договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.
7.1.2. В случаях прямо предусмотренных действующим законодательством.
7.1.3. В судебном порядке.
7.2. При расторжении Договора он считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.
7.4. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.
7.5. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров в претензионном порядке. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.
8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных

условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора: техногенные и природные катастрофы, экстремальные погодные явления, эпидемии и пандемии, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся отсутствие у Стороны необходимых денежных средств, банкротство Стороны.

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

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

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

8.5. Собственники заключением Договора дают согласие Управляющей организации включать в платежные документы отдельными строками стоимость дополнительных услуг и работ.

8.6. Собственники заключением Договора уполномочивают Управляющую организацию представлять интересы Собственников помещений Многоквартирного дома во всех судах судебной системы Российской Федерации, в том числе в Арбитражных судах Российской Федерации, в судах общей юрисдикции, у мировых судей на всех стадиях судебного процесса, со всеми правами, какие предоставлены законом заявителю, истцу, ответчику, третьему лицу, его представителю, с правом осуществлять все полномочия и совершать все процессуальные действия по спорным вопросам в отношении общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

8.7. Собственник заключением Договора дает согласие Управляющей организации на заключение Договоров в соответствии с ч.15 ст.155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» с любыми организациями в любой период управления Управляющей организацией Многоквартирным домом в целях предоставление услуг по начислению Собственникам платы за предоставленные услуги по Договору и иные услуги, подготовки единых платежных документов и направление их Собственникам, приему от Собственников платы за услуги по Договору и ее перечислению ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственникам, ведению лицевых счетов и иных услуг.

8.8. Собственник помещений заключением Договора в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.07.06 года «О персональных данных» № 152-ФЗ дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в автоматизированном режиме, а также с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет)) своих персональных данных, указанных в **пункте 8.9.** Договора, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу неограниченному кругу третьих лиц (включая распространение, предоставление, доступ, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений и подготовку платежных документов), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных. Собственник настоящим дает согласие на обработку персональных данных с целью исполнения обязательств по Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы, печати и доставки

платежных документов) планирования, организации и выполнения работ, взыскания задолженности в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу и иных целей, информирования Собственника.

8.9. Собственник помещений предоставляют согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес места жительства, семейное, положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое/нежилое помещение в Многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона (мобильного телефона), адрес электронной почты, паспортные данные и иные данные, необходимые для исполнения Договора.

8.10. Собственник предоставляет согласие на обработку персональных данных на период выполнения полномочий Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом и пятилетний период с даты прекращения данных полномочий.

8.11. Отправка уведомлений, отчетов, ответов на заявления, предложений и иных сообщений Управляющей организацией Собственнику осуществляется электронным письмом по электронной почте и/или SMS, и/или Whatsapp, и/или почтовой связью, и/или курьером, и/или путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и/или в холлах первых этажей подъездов Многоквартирного дома, и/или в социальных сетях на страницах Управляющей организации. Отправка любого из указанных сообщений любым из перечисленных способов признается надлежащей доставкой такого сообщения.

8.12. С момента размещения информации способом, указанным в **пункте 8.11.** Договора, Собственник считается уведомленным о размещенной информации и не вправе впоследствии ссылаться на не уведомление иным способом, если иное прямо не установлено императивными нормами действующего законодательства РФ или Договором.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на **3 (три) месяца** и вступает в действие с момента его подписания.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о прекращении Договора на момент окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на аналогичный срок, на тех же условиях.

10. Порядок подписания и хранения Договора, приложений к Договору

10.1. Подписание и хранение Договора осуществляются в следующем порядке:

От лица Собственников Договор подписывается Застройщиком. Договор составляется в трех экземплярах (два экземпляра – для Управляющей организации и один экземпляр – для Застройщика).

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в **пункте 10.3.** Договора, прошит, подписан и скреплен печатью Управляющей организации.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

По просьбе любого из Собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора без приложений к нему. При этом Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в **пункте 10.3.** Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для Собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации (при наличии), на котором Управляющая организация разместит все приложения к Договору.

10.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Приложения:

- **Приложение №1.** Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- **Приложение №2.** Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования;
- **Приложение №3.** Перечень работ, относящихся к текущему ремонту;
- **Приложение №4.** Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома;
- **Приложение №5.** Акт разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником многоквартирного дома;
- **Приложение №6.** Памятка и технические условия при проведении ремонтно-отделочных работ;
- **Приложение №7.** Состав общего имущества в Многоквартирном доме;
- **Приложение №8.** Расчет стоимости услуг Управляющей организации.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Новый дом»
Адрес для корреспонденции:
690105, г. Владивосток, ул. Майора Филиппова, д.5
Юридический адрес:
690088, г. Владивосток, ул. Жигура, д.26, 7 подъезд, офис № 708, каб.4,
ОГРН 1192536016188, ИНН 2543138485, КПП 254301001
Расчётный счёт 40702810250000028902 в банке ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 040813608
Корр. счёт 30101810600000000608
Тел. диспетчерской: 8(423) 273-27-03

Генеральный директор

_____/Безбородов С.В./

Застройщик:
ООО «НОВЫЙ ДОМ»
Адрес: 690088, г. Владивосток,
ул. Жигура, 26 каб.17
ИНН/КПП 2536137000/254301001
р/с 40702810050000023097
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК 040813608
к/с 30101810600000000608

Директор

_____/ Шамыгина Г.Н.

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

Приложение №1
к Договору №2 управления
многоквартирным домом от
06.05.2020 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию общего имущества жилого комплекса		
1	Влажная подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	Ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода	Ежедневно
4	Мытье лестничных площадок, маршей	1 раз в месяц
5	Влажная протирка панелей вызова в лифтах, поручней лифта, лифтовых дверей на первых этажах лифтовых холлов	Ежедневно
6	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
7	Влажная протирка лифтовых дверей выше 1-го этажа	1 раз в месяц
8	Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов	Ежедневно
9	Влажная протирка осветительных приборов кабины лифта	1 раз в год
10	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках , чердачных лестниц, окон, подоконников, оконных решеток, отопительных приборов, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год (весна)
11	Влажная протирка ящиков пожаротушения	1 раза в год
12	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год
II. Уборка придомовой территории, входящей в состав общего имущества жилого комплекса		
Теплый период года (с 1 мая по 31 октября)		
13	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
14	Подметание территории в дни без осадков	Ежедневно
15	Очистка урн от мусора	Ежедневно
16	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
17	Уборка крыльца площадки перед входом в подъезд	Ежедневно
18	Уборка детских и спортивных площадок	Ежедневно
19	Промывка урн	1 раз в месяц
20	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
21	Полив тротуаров	По мере необходимости
22	Убора мусора с газона	Ежедневно
23	Полив газонов, зеленых насаждений	По мере необходимости
24	Уборка и выкашивание газонов	По мере необходимости
25	Подрезка деревьев и кустов, побелка деревьев	1 раз в год
26	Протирка указателей	1 раз в год
27	Прочистка ливневой канализации	1-2 раза в год
28	Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
Холодный период года (с 1 ноября по 30 апреля)		

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

29	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	По мере необходимости
30	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	По мере необходимости
31	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно
32	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в двое суток
33	Сдвижка и подметание снега при снегопаде	1 раз в сутки
34	Подметание и сдвигание свежевыпавшего снега до 2 см и более	1 раз в сутки
35	Очистка придомовой территории от наледи и льда	По мере необходимости
36	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
37	Посыпка территории солью и песком	В дни гололедицей и перед сильным снегопадом. 1 раз в сутки
38	Очистка от мусора урн	1 раз в двое суток
39	Промывка урн	1 раз в месяц
40	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
41	Перекидывание снега и скола	По мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов, крупногабаритного мусора и обслуживание мусоропроводов		
42	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
43	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
44	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
45	Очистка мусороприемных камер	Ежедневно
46	Уборка и дезинфекция загрузочных клапанов мусоропровода	Ежедневно
47	Мойка нижней части ствола мусоропровода с применением дезинфицирующих средств в теплый период	1 раз в месяц
48	Очистка, дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в неделю
49	Устранение засора	По мере необходимости
50	Утилизация отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп, аккумуляторов, батареек и пр.)	1 раз в 3 суток
IV. Обеспечение освещения в местах общего пользования		
51	Обеспечение освещения на лестничных площадках, в подъездах	Круглогодично, в темное время суток
52	Обеспечение освещения на придомовой территории	Круглогодично, в темное время суток
V. Содержание лифтового оборудования		
53	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Круглосуточно
54	Освидетельствование лифтов	1 раз в год
VI. Подготовка жилого комплекса к сезонной эксплуатации		
55	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
56	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмостков	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в весенне-летний период
57	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
58	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления , утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в осенне-зимний период
59	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

60	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в осенне-зимний период (до 25 августа)
VII. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
61	Проведение технических осмотров инженерного оборудования, инженерных сетей, мест общего пользования	2 раз в год
62	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	2 раза в год
63	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно
64	Обслуживание тепловых узлов (счетчики)	1 раз в неделю
65	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
66	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	По мере необходимости
67	Осмотр и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	1 раз в неделю
68	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; -изоляции; - фазы-ноль	Согласно требованиям технических регламентов
69	Проверка состояния и выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома	По мере необходимости
VIII. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
70	Аварийное обслуживание	Круглосуточно
IX. Прочие услуги		
71	Подготовка жилого комплекса к праздникам	Новый год, 23 февраля, 8 марта, 9 мая
72	Дератизация	1 раз в 2 месяца
73	Дезинсекция	1 раз в 2 месяца
74	Ведение регистрационного учета (паспортный стол)	Ежедневно
75	Ведение претензионной работы с неплательщиками за услуги ЖКХ	По мере необходимости
76	Административные затраты (ведение документации)	Ежедневно
77	Ведение и хранение технической документации	Ежедневно
78	Управление МКД операционные расходы	Ежедневно
79	Оформление и предоставление квитанций	Ежемесячно
80	Ремонт асфальтно-дорожного покрытия	По мере необходимости
81	Видеонаблюдение за сохранностью общего имущества	Круглосуточно
82	Обслуживание и ремонт домофонов и шлагбаумов	Ежемесячно
83	Обеспечение безопасности и оказание помощи населению	Круглосуточно

Примечание:
1. Периодичность «Ежедневно» предполагает ежедневную уборку, кроме выходных и установленных праздничных дней.
2. В зимний период при выпадении осадков снег убирается ежедневно.

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

Приложение №2
к Договору №2 управления многоквартирным домом от 06.05.2020 г.

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
	I. Кровля	
1	Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
2	Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр.,).	5 суток
	II. Стены	
3	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
	III. Оконные и дверные заполнения	
5	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен: - в холодный период - в теплый период	1 сутки 3 суток
6	Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
	IV. Внутренняя и наружная отделка	
7	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
8	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
	V. Полы	
9	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов, восстановление отдельных участков.	3 суток
	VI. Санитарно-техническое оборудование	
10	Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
11	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
12	Неисправности мусоропроводов	1 сутки
	VII. Электрооборудование	
13	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом.	При наличии переключателей кабелей на

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

14	Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов.
15	Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
16	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
17	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
18	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
VIII. Лифт		
19	Неисправности лифта (если устранение причин остановки не связано с проведением длительного и капитального ремонта)	Не более 1 суток

Примечание: 1. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

Приложение №3
к Договору №2 управления многоквартирным домом от 06.05.2020 г.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1	Устранение местных деформаций, усиление восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2	Герметизация стыков, швов и трещин, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.
3	Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска.
4	Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков кровли, усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и др. кровель, замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6	Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7	Замена, восстановление отдельных участков полов.
8	Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в др. общедомовых вспомогательных помещениях.
9	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.
10	Установка, замена и восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
11	Замена и восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
12	Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок.
13	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха в границах территории, закрепленной за домом.
14	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств.

_____/Безбородов С.В./ _____/Шамыгина Г.Н./

Приложение №4
к Договору №2 управления
многоквартирным домом от
06.05.2020 г.

Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома

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»** - физическое лицо, на законных основаниях владеющее помещением в многоквартирном доме.
1.3. **«Заявка»** и/или **«Обращение»** – форма запроса Собственника, 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 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: г. Владивосток ул. Майора Филипова, д.5
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, внутренний контроль территории многоквартирного дама, организацию работы консьержей осуществляет 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 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.

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

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.
3.3. В отношении прочих работ и услуг, не перечисленных в настоящем разделе 3, решение о выполнении таких работ и услуг принимается Управляющей компанией индивидуально на основании соответствующего обращения Собственника.
3.4. Процедура подачи Заявки/Обращения.
3.4.1. Собственник 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 (круглосуточно).
3.4.3. Ответы на письменные Обращения предоставляются Собственнику в письменном виде в установленные законом сроки.
3.4.4. После обработки Заявки/Обращения с Собственником 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 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 путем привлечения специализированных организаций или Управляющей компанией по соответствующей заявке Собственника/законного пользователя за счет Собственника.
4.4. Складировать 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, допустившего такое нарушение, возмещения убытков, возникших в результате такого нарушения.

5. БЕЗОПАСНОСТЬ И ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

5.1. Правила обязательны к выполнению как Собственником помещения, так и иными пользователями помещений, членами семьи (включая несовершеннолетних) Собственника помещения, гостями или иными лицами, находящимися с ведома Собственника в принадлежащем ему жилом/нежилом помещении, в пределах многоквартирного дома и/или придомовой территории.
5.2. Доступ Собственников 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.
5.3 Ограничение скорости движения автотранспорта в границах земельного участка, входящего в состав Жилого комплекса – 5 км/час. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы (сигнализация, и т.д.) на территории Жилого комплекса запрещены.
5.4. В период зимней уборки (с 01 ноября по 15 апреля), для ликвидации последствий снегопадов, доступ автомобилей Собственников на парковки ограничивается (либо запрещается) на время проведения работ, необходимое для уборки, складирования и вывоза снега, льда. Места для складирования снега (льда) обозначаются разметочными столбиками (вешками), парковка на этих местах строго запрещена на время необходимое для производства работ по вывозу снега (льда).
5.5. Парковка, хранение и перемещение автотранспорта на придомовой территории:
5.5.1. В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности, исключения хранения на территории Жилого комплекса автомобилей, находящихся в розыске, а также для проведения рейдов проверки незаконно припаркованного автотранспорта или автотранспорта, находящегося без движения более 1 месяца, управляющая компания оставляет за собой право вызвать полицию и/или иные уполномоченные государственные службы для проверки такого автотранспорта. Ответственность за последствия таких проверок управляющая компания не несет.
5.5.2. Запрещено хранение на территории Жилого комплекса прицепов, катеров, снегоходов, разбитых и неэксплуатируемых автомобилей и т.п., а так же постоянное хранение автотранспортных средств более 1 месяца. Территория Жилого комплекса не является автостоянкой, складом.
5.5.3. Запрещена парковка любых транспортных средств на тротуарах, у шлагбаумов, на детской площадке, у входов в трансформаторные подстанции и помещение аварийного дизель-генератора. Создание помехи для выезда/выезда в подземную автостоянку, въезда/выезда припаркованного

на территории Жилого комплекса автомобиля является грубым нарушением водительской этики, а так же может привести к невозможности устранения аварийных и иных ситуаций, требующих въезда/выезда автомобилей аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб.

5.5.4. Парковка на территории жилого комплекса может осуществляться лишь согласно нанесенной на асфальте разметке.

6. СОДЕРЖАНИЕ ЖИВОТНЫХ

6.1. Разрешается содержание животных в принадлежащих Собственнику помещениях при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил.

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. 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.

6.10. 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.

6.11. 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, 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. Жилые помещения в многоквартирном доме используются исключительно для проживания.

7.4. Собственник 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 не освобождается от этих обязательств;

7.5. Собственник обязан уведомить Управляющую компанию в случае смены Собственника, а также о перечне лиц зарегистрированных в помещении.

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

7.6. Запрещается самовольно устанавливать антенное и др. оборудование, вывешивать флаги и транспаранты.
7.7. Установка климатического оборудования (кондиционеров) производится только в специально оборудованных местах.
7.8. Наружный блок кондиционера устанавливается только в специальную нишу, предусмотренную проектом дома. Установка наружного блока на фасаде ЗАПРЕЩАЕТСЯ!
7.9. Отвод конденсата от кондиционера осуществляется исключительно в предусмотренные в теле стены вентфасада стояки конденсатопровода.
7.10. Сушка белья, разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для помещений, расположенных этажами ниже.
7.11. 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.
7.12. Запрещается хранение в помещениях многоквартирного дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ, и предметов (кроме бытовой химии).
7.13. Запрещается складировать и хранить на лестничных площадках, колясочных (при наличии) и холлах какие-либо вещи, мебель, мусор и т.д.
7.14. Категорически запрещается использование и хранение газобалонного оборудования, в том числе при производстве ремонтно-строительных работ в помещении.
7.15. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.
7.16. 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.
7.17. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.
7.18. 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.
7.19. 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;
7.20. Собственник 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.
7.21. Управляющая компания вправе требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником 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.
7.22. Управляющая компания вправе требовать от Собственника 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 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 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 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 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 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.

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

8.12.1. В частности, запрещается оставлять какие-либо информационные сообщения на стенах, дверях, потолках, ступеньках лестниц многоквартирного дома, в кабинах 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 могут размещаться только на информационном стенде и в обязательном порядке должны быть подписаны Собственником 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.
8.12.5. 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, представитель Управляющей компании обязан связаться по телефону с Собственником/законным пользователем и сообщить о случившемся. В случае длительного отсутствия Собственника 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 необходимо немедленно сообщить об этом диспетчеру по телефону (круглосуточно).
9.3. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Собственника, 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 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 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 в Управляющую компанию.

_____/Безбородов С.В./ _____/Шамыгина Г.Н./

Приложение №5
к Договору №2 управления многоквартирным домом от 06.05.2020 г.

Акт
разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником многоквартирного дома

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией** в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением **Собственника** является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения - соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей** компанией и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.

2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей компании** (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт.

5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей компании**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей компании**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника***.

**В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счета*

Нормативные акты:

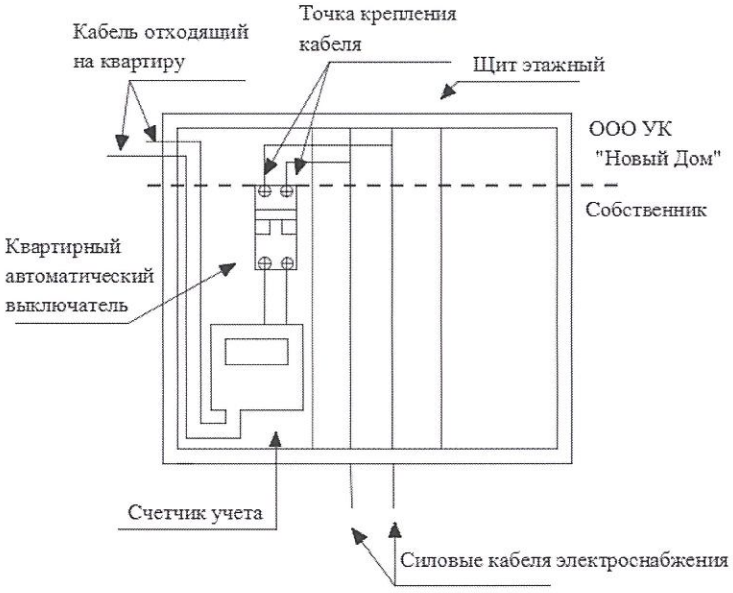
_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491(ред. от 15.12.2018) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

7. **Границы ответственности по электроснабжению** В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитные стояки силовых кабелей до точек крепления провода к автоматическому выключателю.

В зоне ответственности Собственника находится всё электрооборудование помещения до точек подключения силового кабеля к вводному автоматическому выключателю, включая сам выключатель и счётчик.

Схема №1



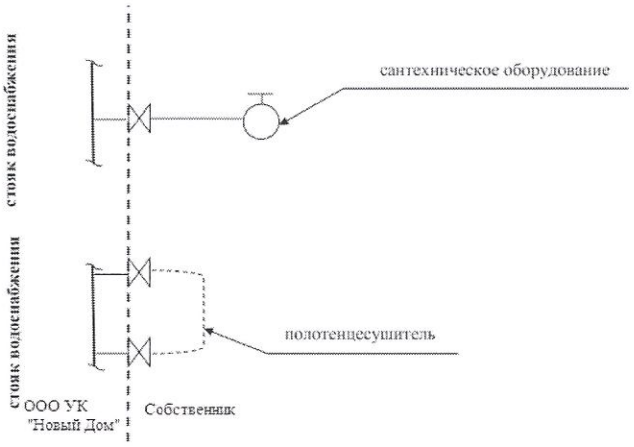
8. **Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей компанией и Собственником** является точка первого резьбового соединения от стояка водоснабжения.

Стояк водоснабжения обслуживает Управляющая компания.

Первый расположенный от стояка кран и всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник квартиры.

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

Схема №2



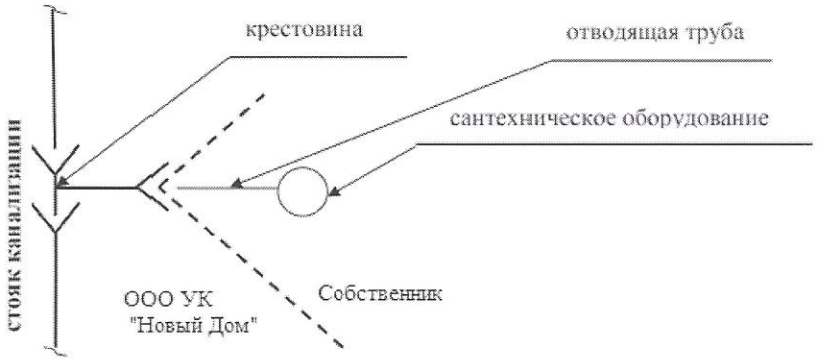
Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием Помещения.

9. **Границей ответственности по канализации между Управляющей компанией и Собственником** является точка присоединения отводящей трубы канализации Помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает Собственник.

Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая компания.

Схема №3



Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием Помещения.

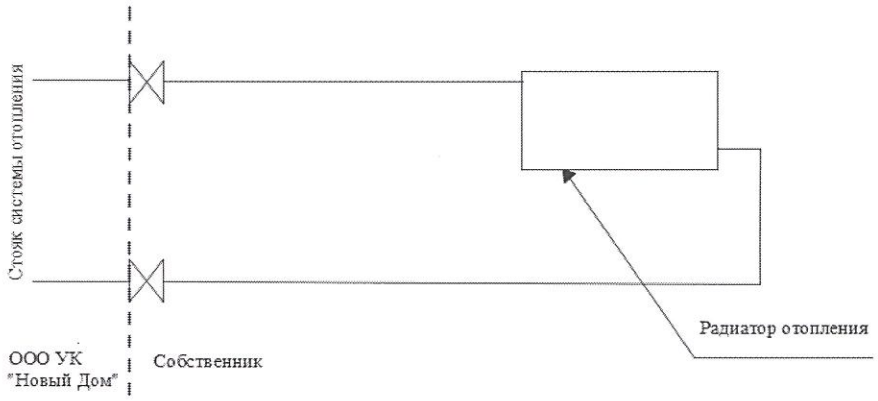
10. **Границей ответственности по отоплению между Управляющей компанией и Собственником** является точка первого резьбового соединения на подающем и

обратном трубопроводах от стояков системы отопления дома к радиаторам отопления квартиры.

Стояки системы отопления обслуживает Управляющая компания.

Первый расположенный от стояка кран на подающем и обратном трубопроводе, а также трубопроводную разводку системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления и отопительное оборудование внутри квартиры обслуживает Собственник квартиры.

Схема №4



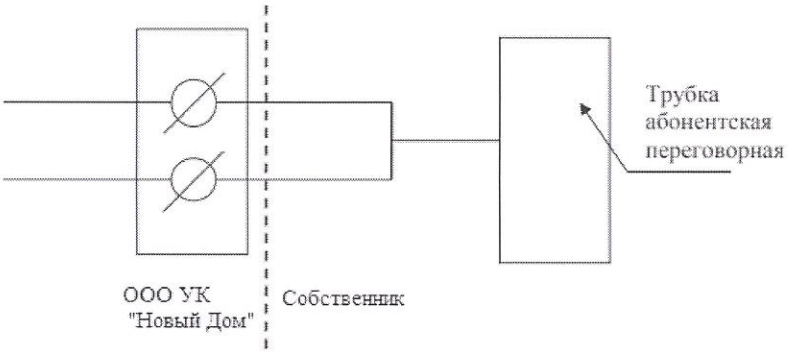
Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние трубопроводной разводки, отопительное оборудование и радиаторы отопления собственника квартиры.

11. **Границей ответственности по переговорному устройству домофона** является клеммное соединение в УЭРБ (этажном щитке).

Переговорное устройство домофона, устанавливаемое Собственником в Помещении, а также кабельная линии от клеммного соединения в УЭРБ, обслуживается Собственником.

Кабельная линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки установленные в УЭРБ обслуживает Управляющая компания.

Схема №5



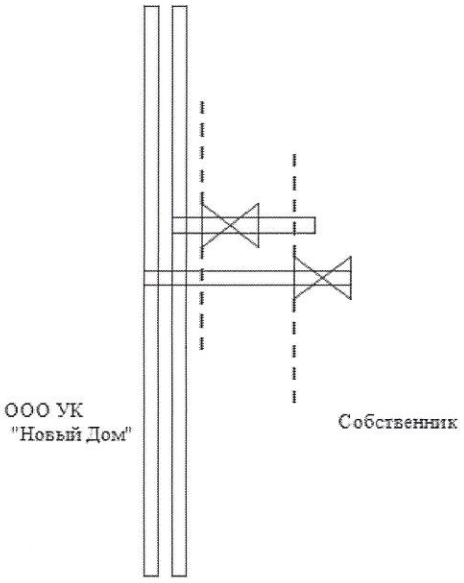
12. **Границей ответственности по системе автоматизированного водоучёта горячего (ГВС) и холодного (ХВС) водоснабжения.**

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитные стояки водоснабжения с отводами до первого вентиля.

В зоне ответственности Собственника находится вся система водоснабжения помещения, включая первый вентиль.

Схема №6



_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

Приложение №6
к Договору №2 управления многоквартирным домом от 06.05.2020 г.

Памятка и технические условия при проведении ремонтно-отделочных работ

1. 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 помещений, сохранности их имущества и общего имущества многоквартирного дома. Правила обязательны к выполнению всеми, без исключения, Собственниками 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. Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений о согласовании перепланировки или переустройстве квартир на территории г. Владивостока установлен муниципальным правовым актом г. Владивостока (Решение Думы г. Владивосток №186 от 27.02.2006 г.)

1.1 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.

1.2 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. Для выполнения работ по проектированию Собственник 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. Перед началом общестроительных (ремонтно-строительных) работ в Управляющей компании Собственнику 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.

1.3 Организация ремонтно-строительных работ производится на основании:

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

• 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». 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 или доверенного лица Собственника 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 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.

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

От Собственника помещения:

1.4.1. Заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме утвержденной действующим законодательством РФ;
1.4.2. Проект (эскиз) перепланировки помещения, согласованный администрацией.
1.4.3. Согласованный в Управляющей компании проект электроснабжения помещения, выполненный сертифицированной организацией с учётом положений ПУЭ (правила устройства электроустановок) и др. НТД (нормативно-техническая документация) или проект переустройства/перепланировки помещения содержащий раздел электроснабжения помещения;
1.4.4. Проект водоснабжения и канализации или проект переустройства/перепланировки помещения содержащий раздел водоснабжения и канализации помещения;
1.4.5. Проект кондиционирования, вентиляции (при необходимости – проект теплоснабжения, слаботочных систем и автоматики) или проект переустройства/перепланировки помещения содержащий раздел кондиционирования помещения.
1.4.6. Договор на строительный контроль (технический надзор) производства ремонтно-строительных работ;
1.4.7. Копия договора, заключенного с подрядной организацией, выполняющей строительно-монтажные работы в Помещении;
1.4.8. Гарантийное письмо (на выполнение правил производства строительных работ и осуществления необходимых согласований) и Заявление на начало производства работ (после предоставления вышеперечисленных документов;
1.4.9. Копия страхового полиса гражданской ответственности перед третьими лицами при наличии;
1.4.10. Копии квитанций об оплате услуг по вывозу строительного мусора;
1.4.11. График производства работ.

От подрядной организации Собственника помещения:

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

1.4.12. Копия Свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (от СРО) при наличии;
1.4.13. Копия приказа о назначении ответственных лиц или лица за производство работ, а также по охране труда, электробезопасности, пожарной безопасности и производственной санитарии;
1.4.14. Список и копии документов, подтверждающих допуск сотрудников, выполняющих работы в помещении с указанием контактных данных (далее – рабочие).
1.4.15. Вышеперечисленные документы заверяются подписью руководителя организации и печатью.
1.4.16. Ксерокопии паспортов и фотографии рабочих (для оформления пропусков).
1.4.17. С целью обеспечения сохранности общедомового имущества многоквартирного дома пребывание рабочих в ночное время на территории Объекта запрещено.

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

1.6.1. 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 или доверенное лицо.
1.6.2. 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.
1.6.3. Сыпучие грузы должны быть упакованы в мешки или иную тару.
1.6.4. После подъема/спуска грузов на этаж рабочие должны произвести уборку в местах общего пользования, удалить мусор из лифтовых порогов, провести влажную уборку.
1.6.5. 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.

1.7. Общие правила производства ремонтно-строительных работ.

1.7.1. В целях исключения нарушений положений Жилищного кодекса в части перепланировки/переустройства помещений работы производятся СТРОГО НА ОСНОВАНИИ СОГЛАСОВАННОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ. Ответственность за производство работ без проектной документации несет Собственник помещения, за отклонения от проекта – подрядная организация, выполняющая данный вид работ.
1.7.2. До начала производства работ Собственник должен принять меры защиты мест общего пользования на этаже, чтобы избежать порчи общего имущества многоквартирного дома.
1.7.3. 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.
1.7.4. До начала производства ремонтно-строительных работ Собственник 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).
1.7.5. 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 помещения или доверенного лица.
1.7.6. Собственник помещения обязан согласовать с Управляющей компанией время и место проведения огневых и сварочных работ, оформить наряд - допуск и обеспечить соблюдение правил пожаро - и электробезопасности.
1.7.7. 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.

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

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

1.7.9. Собственник помещения обязан обеспечить беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и прочисткам и предусмотреть в технических шкафах и коробах.

1.7.10. 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.

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

1.7.12. 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.

1.7.13. Лица, допущенные к производству работ, обязаны неукоснительно соблюдать требования службы внутреннего контроля.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1.7.14. 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.

1.7.15. 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.

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

1.7.17. 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.).

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

1.7.19. Ликвидация, перенос или зауживание каналов естественной вентиляции.

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

1.7.21. 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 ремонтируемых помещений.

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

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

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

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

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

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

1.7.27. Демонтировать какое-либо оборудование, установленное в помещении без согласования с Управляющей компанией.
1.7.28. Нарушать утеплительный контур помещения (здания), переносить и демонтировать (частично демонтировать) вертикальные вентиляционные короба и иные технические каналы и стояки, устанавливать мощные (не бытовые) вентиляторы.
1.7.29. Вносить изменения в существующие системы учета энергетических ресурсов (электроэнергии, воды, тепла) без согласования с Управляющей компанией.
1.7.30. Производить подключение электрооборудования, минуя щит квартирный.
1.7.31. Устанавливать водяные полотенцесушители и заменять отопительные приборы без согласования с Управляющей компанией, осуществлять слив теплоносителя из системы отопления.
1.7.32. Использовать неисправные или самодельные тепловые пушки, электрообогреватели, удлинители и т.п.
1.7.33. Вскрывать этажные технические шкафы, электрощиты, изменять расположение и конфигурацию существующего оборудования.
1.7.34. Использовать иностранную рабочую силу без разрешения, оформленного в установленном порядке.
1.7.35. В случае несоблюдения настоящих правил Управляющая компания оставляет за собой право приостановить работы до устранения допущенных нарушений, с выдачей предписания.
1.7.36. 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.

1.8. Скрытые работы. Завершение скрытых работ.

1.8.1. «Скрытые работы» – означает работы, скрываемые последующими работами и/или конструкциями, качество, точность которых невозможно определить после выполнения последующих работ и монтажа конструкций.
1.8.2. В ходе работ Собственник 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 передает в Управляющую компанию сброшюрованный комплект исполнительной документации.
1.8.3. 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).
1.8.4. Освидетельствование скрытых работ производится комиссией в составе:

- Собственник 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.

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

- 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 воздуховодов и фреонопроводов;
• 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 фреонопроводов и дренажной канализации.
- Копии свидетельств о допуске к соответствующим видам работ, сертификатов и аттестаций персонала, заверенные подписью генерального директора и печатью организации.
1.8.5. 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.

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

1.9.1. По окончании работ Собственник 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.
1.9.2. По завершению всех видов работ, предусмотренных проектной документацией, производится сдача выполненных работ.
1.9.3. Освидетельствование выполненных работ производится комиссией в составе:
• Собственник 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 Управляющей компании;
1.9.4. Для освидетельствования выполненных работ Собственник 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.
1.9.5. По итогам работы комиссии подписываются акты сдачи-приемки выполненных работ. Один экземпляр остается у представителя подрядной организации; второй – у Собственника 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).

1.9.6 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.

2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

2.1. При нарушении настоящих Правил Собственником помещения или подрядной организацией, ведущей работы в помещении Собственника, Управляющая компания имеет право составить акт по факту нарушения (далее именуемый «Акт») с участием Собственника помещения, представителей подрядной организации, ведущей работы в помещении, а также, при отказе вышеуказанных лиц от составления акта, с участием лиц, являющихся Собственниками соседних (в том числе не смежных) помещений.

2.1.1. 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.

2.1.2. 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.

2.2. 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.

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

2.4. 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.

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

2.6. 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.

2.7. 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.

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

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

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

_____/Безбородов С.В./ _____/Шамыгина Г.Н./

Приложение № 7
к договору управления
многоквартирным домом
№ 2 от «06» мая 2020 года

Состав общего имущества в многоквартирном доме.

1. **Инженерное оборудование жилого дома.**

1.1 .1Индивидуальный тепловой пункт жилого дома
1.1.2 Индивидуальный тепловой пункт встроенных помещений
1.1.3 Насосная пожаротушения
1.1.4 Насосная хозпитьевого водоснабжения
1.1.5 Электрощитовая с вводно-распределительными устройствами: ВРУ1, ВРУ2, ВРУ3, ВРУ4, ВРУ5, ВРУ6
1.1.6 Электрощитовая с вводно-распределительными устройствами: ВРУ7
1.2 Дизель генератор - имущество, предназначено для совместного использования собственниками помещений в многоквартирных домах по адресу г. Владивосток ул. Майора Филиппова 5; ул. Майора Филиппова 7, а так же многоярусной автомобильной парковки в районе ул. Русская, 73 б.

2. Внутренние инженерные системы жилого дома.

2.1. Теплоснабжение с индивидуальными счетчиками тепловой энергии.
2.2 Холодного и горячего водоснабжения с индивидуальными счетчиками.
2.3. Подпор воздуха и дымоудаления при пожаре (ВД1,ВД2, ПД1, ПД2, ПД3, ПД4, ПД5, ПД6, ПД7)
2.4. Электроснабжение с поэтажными щитами и индивидуальными приборами учета электрической энергии.
2.5. Пожарная сигнализация и оповещение.
2.6. Фекальная канализация:
- 10 стояков собранных в техническим подполье в 2 выпуска канализации из труб ВЧШГ Д 100 мм L=5,3 п.м., из труб ВЧШГ Д 150 мм L=5,3 п.м. – от фундамента дома до выпускного колодца КК-2
- 10 стояков собранных в техническим подполье в 2 выпуска канализации из труб ВЧШГ Д 100 мм L=11,3 п.м., из труб ВЧШГ Д 150 мм L=11,3 п.м. – от фундамента дома до выпускного колодца КК-1
2.7. Ливневая канализация К2-1, К2-2.с кровли жилого дома.
2.8. Три пассажирских лифта : два лифта грузоподъёмностью по 400 кг., и один лифт грузоподъёмностью 1000 кг., оборудование машинного отделения.
2.9. Система напорного пожаротушения мест общего пользования жилого дома, состоящая из 4 шкафов на этаже, с комплектом из 6 рукавов, 6 стволов, 6 вентилей.
2.10. Пульт контроля и управления пожарно-охраннй «С2000М» находящийся в помещении дежурного пожарного поста.

3. Инженерное оборудование наружное.

3.1. Водопровод:
- к жилому дому – от ПГ6 до фундамента жилого дома из стальных труб d=108*5мм L=20,8 п.м. (футляр труба сталь d=325*6мм L=6,0 п.м.), из стальных труб d=108*5мм L=17,9 п.м. (футляр труба сталь d=325*6мм L=6,0 п.м.)
3.2. Канализация:
- площадочные сети к жилому дому от КК-4 до КК-3 из труб ВЧШГ Д 150 мм протяженностью L= 5,3 п.м., от КК-3 до КК-2 из труб ВЧШГ Д 150 мм протяженностью L=17,2 п.м., от КК-2 до КК-1 из труб ВЧШГ Д 150 мм протяженностью L=25,4 п.м. (общей протяженностью L= 47,9 п.м.), канализационные колодцы КК-3, КК-2, КК-1 – 2 шт.
3.3. Ливневая канализация:
- от жилого дома из труб ВЧШГ Д 150 мм протяженностью L=12,8 п.м. до ЛК-1, L=6,8 п.м. до ЛК-3, из труб корсис Д 200 мм от ЛК-1 до ЛК-6 протяженностью L=45 п.м., от ЛК-3 до ЛК-4 из труб корсис Д 315 мм протяженностью L=3,9 п.м. (общей протяженностью L=68,5 п.м.), колодцы ЛК-1, ЛК-2, ЛК-3, ДК-6 – 4 шт.

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

3.4 Дренажная система по контуру жилого дома из х/ц перфорированных труб Д 200 мм протяженностью 171,2 м.
3.5 Кабельные линии 0,4 кВ:
Жилого дома: ААБл 4х240 протяженностью 65 м от РТП-75 до ВРУ- 1; 2 - ААБл 4х240 протяженностью 70 м от РТП-75 до ВРУ- 2; 2 - ААБл 4х240 протяженностью 75 м от РТП-75 до ВРУ- 3; 4 - ААБл 4х120 протяженностью 70 м от РТП-75 до ВРУ- 4; 2 - ААБл 4х240 протяженностью 75 м от РТП-75 до ВРУ- 5; 2 - ААБл 4х240 протяженностью 80 м от РТП-75 до ВРУ- 6; 2 - ААБл 4х50 протяженностью 95 м от РТП-75 до ВРУ- 7; ВБбШв 4х10 протяженностью 95 м от РТП – 75 до ЩСН ДГУ; АВВГ 4х95 протяженностью 105 м от ДГУ до АВР1; АВВГ 4х95 протяженностью 110 м от ДГУ до АВР2; ВБбШвнг 5х6 протяженностью 105 м от ДГУ до АВР1; ВБбШвнг 5х6 протяженностью 110 м от ДГУ до АВР2.

4. Помещения общего пользования жилого дома

4.1 Две лестничные клетки с ограждениями и тамбурами входа/выхода в жилой дом и на крышу
4.2 Помещения, расположенные на техническом этаже: технический чердак, помещение связи, вент-камера, воздухозаборная камера, машинное помещение.
4.3 Поэтажные коридоры и лифтовые холлы.
4.4 Помещения, расположенные в подвальном этаже дома, с находящимся внутри них инженерно-техническим оборудованием. (Кроме встроенных помещений)
4.5. Помещение дежурного пожарного поста
4.6. Сан узел с помещением для хранения уборочного инвентаря на 1 этаже.
4.7 Неэксплуатируемая кровля, выполненная из наплавляемой гидроизоляции.

5. Элементы благоустройства территории

5.1 Тротуары с покрытием из брусчатки, бетона. Проезды с покрытием из асфальта.
5.2 Детская площадка с покрытием из речной гальки фр. 20-40 мм., резиновым покрытием. Оборудование детской площадки: веревочная труба, навес с мини-горкой, качели «Брусья», веревочная пирамида, веревочный треугольник, песочница с навесом.
5.3 Площадка для отдыха взрослых с покрытием из бетона. Оборудование: навес с ажурной ветрозащитой, стол для настольного тенниса, группа «Стул +стулья*4», группа «Стул +стулья*6», вело парковка.
5.4 Элементы благоустройства: скамья (лавочка) - 9 шт., урна-5 шт., мобильная лавка «Эпл-бокс»-6 шт., бельевые конструкции – 4 шт., стойки для чистки вещей-4 шт., площадка для мусорных контейнеров-3 шт., мусорные контейнеры - 4 шт.

_____/Безбородов С.В./ _____/ Шамыгина Г.Н./

Приложение №8
к Договору №2 управления многоквартирным домом от 06.05.2020 г.

Расчет стоимости услуг Управляющей организации

п/п	Вид работ, услуг	Стоимость, руб./кв. м (без НДС)
Содержание общего имущества многоквартирного дома		
1	Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории	4,04
2	Благоустройство и санитарное содержание малых архитектурных форм	0,9
3	Санитарное содержание общего имущества жилого дома (лестничные клетки)	2,09
4	Санитарное содержание мусоропроводов (в домах, оборудованных мусоропроводом)	1,6
5	Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования	4,98
6	Техническое обслуживание тепловых узлов (в домах с центральным отоплением)	0,78
7	Техническое обслуживание и содержание специальных общедомовых технических устройств электроснабжения (ДГ)	1,7
8	Содержание и техническое обслуживание лифтов (в домах, оборудованных лифтами)	5,54
9	Техническое обслуживание установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности	0,42
Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома оборудованного:		
10	холодным, горячим водоснабжением, канализацией, центральным отоплением	3,42
11	Текущий ремонт асфальтобетонного покрытия, пешеходных зон придомовой территории	1,95
12	Текущий ремонт лифтов (в домах, оборудованных лифтами)	2,61
13	Текущий ремонт мусоропроводов (в домах, оборудованных мусоропроводами)	0,96
14	Текущий ремонт специальных общедомовых технических устройств аварийного электроснабжения (ДГ)	0,49
15	Текущий ремонт установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности	0,42
Управление МКД		
16	Ведение регистрационного учета (руб./квартиры в мес.)	4,31
17	Услуги управления МКД	2,56

_____/Безбородов С.В./ _____/Шамыгина Г.Н./