

Утвержден
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 31 июля 2014 г. № 411/пр.

ДОГОВОР № 107А/5/_____22-УК
управления многоквартирным домом, являющимся «Многофункциональным
жилым комплексом с подземной автостоянкой» расположенным по адресу: г. Москва,
Дмитровское шоссе, д.107А, корпус 5.

г. Москва

" _____ " _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Еврогород» (лицензия № 077001602 от 31.07.2018 года на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами) зарегистрирована в реестре лицензий города Москвы, в лице Генерального директора Свешниковой Ольги Владимировны, действующей на основании Приказа от 01.06.2021 г., именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и

Ф.И.О., наименование собственника помещения, иного уполномоченного на заключение договора правообладателя (лица, получившего помещение по акту от застройщика и др.), представителя
(далее именуемый (ая) «Собственник»), являющийся (аяся) собственником (правообладателем) объекта жилого/нежилого помещения № _____

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) №

общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м (далее - Собственник) на _____ этаже¹ _____ - этажного многоквартирного дома, являющегося «Многофункциональным жилым комплексом с подземной автостоянкой, расположенным по адресу: 127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д.107А, корпус 5.

(далее - Многоквартирный дом), на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

№ _____ от " _____ " _____ г., выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице _____

(фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями законодательства)

(далее - Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, являющимся «Многофункциональным жилым комплексом с подземной автостоянкой» (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

¹ В случае наличия у собственника нескольких помещений в данном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово "Приложение", которое должно содержать графы: номер по порядку, номер квартиры или нежилого помещения по экспликациям БТИ, общая площадь квартиры или нежилого помещения, жилая площадь квартиры, указание доли, принадлежащей собственнику в этом помещении, документ, устанавливающий право собственности на это помещение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника. Образец приложения № 6 прилагается.

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателю и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - наниматель, арендатор).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с целью, указанной в п.1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным законодательством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с настоящим Договором, Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, являющимся «Многофункциональным жилым комплексом с подземной автостоянкой», по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107А, корп. 5** предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с пп. 3.1.1-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.2. Характеристика Многоквартирного дома, состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и его техническое состояние на момент заключения Договора указаны в приложении к настоящему Договору.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, руководствуясь требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных норм и правил, установленных нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и города Москвы, согласно условиям настоящего Договора и действующего законодательства и действуя в интересах собственников помещений, расположенных в данном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями к настоящему Договору, включающими в числе прочих услуги и работы, предусмотренные утверждённым Правительством Российской Федерации минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, и определяемые в отношении Многоквартирного дома с учётом:

- конструктивных элементов Многоквартирного дома;
- наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных коммуникаций.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями,

установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, надлежащего качества согласно приложению к настоящему Договору и в необходимом потребителям коммунальных услуг объеме, безопасные для жизни, здоровья указанных потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление за счет и в интересах Собственника(ов) (нанимателя, арендатора) иных, связанных с управлением Многоквартирным домом услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в данном доме:

- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- видеонаблюдения;
- обеспечение сохранности общего имущества МКД;
- обслуживание ИТП;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет. При заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями Управляющая компания выступает в роли посредника между Собственником и ресурсоснабжающими организациями.

В случае принятия на общем собрании собственников помещений решения об изменении порядка внесения платы за коммунальные услуги путем оплаты непосредственно ресурсоснабжающей организации, либо действующим по ее поручению платежным агентам или банковским платежным агентам, при сохранении Управляющей компании статуса исполнителя коммунальных услуг, Управляющая компания, с момента получения соответствующего уведомления, не производит начисление собственникам платы за потребленные ими коммунальные услуги. Собственники производят оплату напрямую той ресурсоснабжающей организации, в отношении которой ими принято решение о переходе на прямые расчеты.

3.1.7. Заключить энергосервисные договоры при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных, в том числе, энергосервисными договорами / условиями, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа (ненужное зачеркнуть), и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и другие услуги по предоставляемому платежному документу.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им нанимателю платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п.3.1.8 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения пп. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГКУ Дирекция ЖКХиБ АО и т.п.) для возмещения из бюджета города Москвы в порядке, установленном законодательством Правительством города Москвы, разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, гражданами – собственниками и нанимателями, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

3.1.12. 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 настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить начало выполнения 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 (в течение 30 минут) устранению с момента поступления заявления Собственника (нанимателя, арендатора) лично, либо по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Привлекать для выявления технического состояния Многоквартирного дома специализированные организации.

3.1.15. Вести учет и рассматривать, в установленный срок, все претензии, жалобы и заявления Собственника (нанимателя, арендатора), связанные с неисполнением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

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.

3.1.16. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта (при наличии такой программы), необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта формирование его на специальном счете.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

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

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних

суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. 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.

3.1.21. В течение действия, указанных в приложении к настоящему Договору гарантийных сроков на отдельные работы по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.22. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.23. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, проверку состояния таких приборов учета.

Принимать от Собственников (нанимателей, арендаторов) показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сайт УК) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.²

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов, на основании которых вносится плата по настоящему договору, не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата³. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.25. Не менее чем за три дня до начала проведения указанных в приложениях плановых работ на общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме, находящемся внутри помещения Собственника устно согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, с указанием: даты и времени проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номера телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления; должности, фамилии, имени и отчества лица, ответственного за проведение работ.

² Данный пункт указывается в договоре управления при наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов (подп. «е», «е(1)» и «ж» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 26.03.2014).

³ Из п. 67 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, вместе с тем договором управления многоквартирным домом может быть установлен иной срок представления платежных документов.

3.1.26. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала⁴, 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. В отчете указываются сведения, обязательные к раскрытию в соответствии со Стандартом раскрытия информации.

3.1.27. Размещать сведения о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации о деятельности управляющих организаций, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2011 № 731, в течение срока действия настоящего Договора на официальном сайте в сети Интернет определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (сайте «www.reforvagkh.ru»), а также на государственном информационном портале жилищно-коммунального хозяйства (dom.gosuslugi.ru) в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Москвы и настоящим Договором⁵.

Дополнительно вышеуказанные сведения могут быть также размещены по выбору Управляющей организации одним из следующих сайтов в сети Интернет:

сайт управляющей организации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность.

В соответствии с вышеназванным Стандартом информация также раскрывается путем размещения на информационных стендах (стойках), в доступном месте помещения Управляющей организации.

3.1.28. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

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

3.1.30. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

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 снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания Собственников.

Заключать договоры на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и по согласованию с ресурсоснабжающими организациями с пользователями коммунальных ресурсов, использующих для их поставки общее имущество в многоквартирном доме и находящимися вне границ такого дома для учета расхода таких ресурсов и снижения соответственно объема потребляемых коммунальных ресурсов в многоквартирном доме.

3.1.31. Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.32. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема

⁴ Договором управления многоквартирным домом может быть установлен иной (меньший) срок предоставления указанного в п. 3.1.29 отчета (например, квартальные отчеты по исполнению работ и услуг по настоящему договору с учетом нарастающих объемов за календарный год).

⁵ Объем информации установлен в Стандарте раскрытия информации, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 и в подп. «п» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354

ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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

3.1.34. Осуществлять работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Регламентом на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы.

3.1.35. Поддерживать архитектурный облик многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям в части выполнения работ и оказания услуг в соответствии с приложениями к настоящему Договору. При превышении нормы накопления ТКО выставлять отдельной строкой в платежном документе стоимость работ пропорционально на каждого собственника.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по настоящему 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. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей компанией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору, и иные требования. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму неплательщиков, издержек и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой за услуги по настоящему Договору, а также расходы на услуги представителя в суде в размере фактически произведенных затрат, при взыскании задолженности в судебном порядке.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. Готовить в соответствии с условиями пп. 4.1-4.2 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению⁶ на предстоящий год:

- размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом в соответствии с приложением;

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг, в соответствии с приложениями к настоящему Договору.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, осуществлять ограничение и/или приостановление предоставления коммунальных услуг при неоплате (неполной оплате) Собственниками помещений Многоквартирного дома коммунальных услуг, уведомив Собственника об имеющейся задолженности в установленные законом сроки до предполагаемого ограничения и/или приостановления коммунальной услуги, направив такому Собственнику предупреждение (уведомление) заказным письмом с описью вложения. Предупреждение (уведомление) направляется по адресу, в отношении которого у Собственника имеется задолженность по оплате за коммунальные услуги. При этом предупреждение (уведомление)

⁶ В Договоре указывается один из нижеперечисленных пунктов в соответствии с [пунктами 4.1](#) и [4.2](#) Договора.

считается доставленным с момента доставки Собственнику или его представителю, а также и в тех случаях, если оно поступило Собственнику, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (в силу ст.165.1 ГК РФ). Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей компанией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей компанией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу Многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Передать Управляющей организации права управления Многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3.2. Соблюдать правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов граждан, проживающих в квартирах и соседних домах.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.4. 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 более 24 часов.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей (переоборудование) без соответствующего разрешения и согласования времени производства работ с Управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, допустимые для помещения Собственника, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника (нанимателя, арендатора), дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией;

в) не производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с Управляющей организацией;

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

д) не демонтировать или не отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

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

ж) не нарушать самовольно пломбы на приборах учета поставки коммунальных ресурсов, не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов, не демонтировать датчики пожарной сигнализации;

з) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

и) без санкции не подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

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

л) 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, а также не складировать крупно-габаритный мусор в приквартирном и лифтовом холле;

м) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме.

н) извещать Управляющую организацию о всех предстоящих фактах переустройства и перепланировке жилых помещений и помещений, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома.

о) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов, использовать грузо-пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов (в упаковке), занос всех видов строительных материалов, мебели, бытовой техники и т. п. осуществлять через паркинг(автостоянка), производить за собой уборку лифтов при загрязнении во время транспортировки строительного мусора;

п) не сливать в унитаз жидкие строительные отходы (остатки клея, строительных смесей и др.),

р) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования и ремонтные работы, не связанные с угрозой жизни и здоровью, с возможностью исключения нанесения ущерба имуществу, не производить работы в установленное нормативными актами время (Закон города Москвы «О тишине в городе Москве»).

с) соблюдать правила и законы о содержании домашних животных в многоквартирных домах (Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»; ФЗ № 52 от 30 марта 1999 года «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; Закон РФ № 4979-1 от 14 мая 1993 года «О ветеринарии»);

т) строго соблюдать **«Регламент проведения строительно-отделочных работ»** в жилом/нежилом помещении многоквартирного дома в соответствии с приложением, подписывать заявление-обязательство в связи с началом проведения ремонтных работ. Подписывать обязательства перед началом проведения ремонтных работ.

у) Собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Статья 210 ГК РФ. Бремя содержания имущества.

3.3.4. 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.);

- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений);

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

3.3.5. Обеспечивать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в порядке установленном настоящим Договором доступ представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий работников аварийных служб - в любое время⁷.

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

3.3.7. Предоставить в Управляющую организацию Выписку из ЕГРН (Единый Государственный Реестр Недвижимости), подтверждающую наличие права собственности на недвижимое имущество принадлежащее собственнику не позднее одного месяца со дня подтверждения.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. В порядке, определенном действующим законодательством РФ, знакомиться с информацией об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.4. Принять на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном не позднее чем в течении двух месяцев со дня получения в установленном порядке информации о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, решение о продолжении осуществления Управляющей организацией деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.4.5. В случае принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме названного решения и доведения данного решения в течении трех рабочих дней со дня оформления протокола, содержащего указанное решение, до лицензирующего органа (органа государственного жилищного надзора) сведения о таком доме не будут исключены из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

3.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорционально площади принадлежащего Собственнику жилого/нежилого помещения согласно ст. ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Данный договор является основанием для открытия финансового лицевого счета на жилое/нежилое помещение. Открытие лицевого счета является основанием для начисления платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

Размер платы за Содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме утверждается Общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома.

Размер платы за прочие услуги (видеонаблюдение, обеспечение сохранности общего имущества, и т. п.) и иные услуги, плата за которые не предусмотрена нормативным актом, утвержденным Правительством Москвы, устанавливается настоящим договором, решением общего собрания Собственником, а при отсутствии такого решения – исходя из фактических расходов Управляющей компании, в соответствии с долями Собственников в праве общей собственности на данное имущество.

4.2. Цена Договора определяется:

4.2.1. Общей стоимостью услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в год, приведенной в приложениях к настоящему Договору, определенной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади принадлежащего(их) ему помещения(й) на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Многоквартирном доме Собственниками (нанимателями, арендаторами), рассчитывается в соответствии с объемами потребления таких услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, в случаях, установленных данными Правилами, применяются нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях, нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, нормативы потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и надворных построек, утверждаемые органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между Собственниками жилого или нежилого помещения в Многоквартирном доме в соответствии с вышеназванными Правилами и нормативными правовыми актами Правительства Москвы, если иное не утверждено решением общего собрания собственников.

Собственник нежилого помещения в Многоквартирном доме обязан в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении. В случае приобретения собственником нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных ресурсов по указанным договорам такой собственник обязан вносить в порядке, установленном вышеназванными Правилами, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также направлять управляющей организации, предоставляющей коммунальные услуги потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором, информацию о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

4.5. Плата за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с потребленными объемами услуг и техническими особенностями многоквартирного дома в части оснащения его приборами учета.

4.6. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п.4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации.

В случае предоставления платежных документов позднее 1-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются:

- почтовый адрес жилых (нежилых) помещений, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);
- наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта Управляющей организации в сети Интернет;
- указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемых жилищной и коммунальных услуг, размер тарифов (цен) на каждый вид предоставленной услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов, площадь, за которую взимается плата по предоставленным услугам по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком ломе;
- реквизиты счета (расчетного, лицевого, специального – «транзитного»), на который вносится плата;
- площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан;
- объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг с учетом исполнения условий данного Договора;
- сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.
- суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг⁸,
- дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных пеней может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в едином платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № 40702810740000036865, в ПАО «Сбербанк России» г. Москва, БИК 044525225, ИНН 5047210940, КПП 504701001 (наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы

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

в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

4.13. Собственник, передавший функции по оплате за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в таком доме, нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации информацию о стоимости отдельных работ или услуг, входящих в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

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

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

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

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

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

5.2. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает из-за недостатка Средств на содержание общего имущества многоквартирного дома и/или ремонт общего имущества многоквартирного дома, возникшего по причине несвоевременной оплаты Собственниками.

5.3. Управляющая компания не несет ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб общему имуществу, а также имуществу собственников и/или третьих лиц, если он возник в результате: противоправных действий (бездействий) Собственников (нанимателей, арендаторов), использованием общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть и устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.); технического брака при строительстве многоквартирного дома, в т. ч. санитарно-технического и инженерного оборудования;

5.4. Управляющая организация не несет ответственности по строительным дефектам застройщика, выявленным на этапе приемки дома в эксплуатацию и/или в процессе эксплуатации

дома; строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственникам, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

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

5.6. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить неустойку в размере, установленном законодательством РФ. По желанию Собственников неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.7. В случае задержки оплаты Собственниками начислений за содержание и ремонт жилой площади, платы за коммунальные услуги и иные платежи, Собственники оплачивают пени в размере 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ.

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями, Советом многоквартирного дома (при его наличии) путем:

- использования сведений, размещаемых в соответствии со Стандартом размещения информации о деятельности Управляющей организации по управлению многоквартирными домами;
- получения от Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней (если не предусмотрен иной срок) с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных коммунальных услуг;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов;
- 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 пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в орган, осуществляющий лицензионный контроль (Мосжилинспекция), иные контролирующие органы, осуществляющие контроль за содержанием общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с установленными требованиям (ОАТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для принятия установленных законодательством мер;
- проведения 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;
- путем обращения на городские информационные порталы с заявлением о невыполнении управляющей организацией своих обязательств, предусмотренных настоящим договором управления многоквартирным домом;
- обращения к органу местного самоуправления муниципального округа города Москвы с информацией о фактах невыполнения управляющей организацией условий Договора;

- делегирования уполномоченного лица на присутствие во время заслушивания ежегодного доклада руководителя управляющей организации о работе по содержанию многоквартирного дома органу местного самоуправления муниципального округа города Москвы.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию Собственника либо Управляющей организации, а при наличии Совета многоквартирного дома также по требованию председателя либо уполномоченного члена Совета многоквартирного дома составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу 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 Собственнику либо к Управляющей организации мер ответственности, предусмотренных условиями настоящего 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 в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (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 Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии 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 вручается 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 Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) 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 позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора).

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.1.6. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации либо аннулирования лицензии со дня возникновения обязательств по управлению таким домом:

- у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

- государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

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

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника (нанимателя, арендатора) должна уведомить территориальные органы исполнительной власти и местного самоуправления городских округов и поселений, а также учреждения или организации, предоставляющие управляющим организациям бюджетные субсидии на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе о расторжении соответствующего договора.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

7.6. Изменение условий настоящего 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 случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения и подсудности Многоквартирного дома (в Тимирязевском районном суде г. Москвы, а при цене иска до 50000 руб. в мировом, судебном участке Тимирязевского районного суда г. Москвы).

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 техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся

условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и 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. Собственник согласен с предоставлением Управляющей организации прав обработки и хранения персональных данных и сведений. В порядке и на условиях, определенных действующим законодательством РФ.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие⁹ с даты составления протокола общего собрания собственников.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора с даты вступления его в действие.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «УК «Еврогород»
Юр. адрес	141410, Московская область, г. Химки, ул.9 мая, д.21, корпус 3, помещение 003
ИНН/КПП	5047210940 / 504701001
ОГРН	1185029009220
Р/счет	40702810740000036865
К/счет	30101810400000000225
Банк	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» г. Москва
БИК	044525225

Собственник:

⁹ Данным пунктом может быть предусмотрен иной порядок вступления Договора в действие, например, согласно п. 7 ст. 162 ЖК РФ.

Ф.И.О.

Адрес
регистрации:

Контактный
телефон

Паспорт,
серия, номер,
кем и когда
выдан

Эл. почта

12. ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая организация
Генеральный директор**

Собственник

/Свешникова О.В.

М.П.

**Характеристика многоквартирного дома,
 описание состава и технического состояния общего имущества в Многоквартирном
 доме по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе. Д. 107А, корп.5**

I. Общие сведения о Многоквартирном доме

№№ п/п	Наименование характеристик Многоквартирного дома	Показатели характеристик Многоквартирного дома
1.	Адрес Многоквартирного дома	г. Москва, Дмитровское шоссе. д. 107А, корп.5
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при наличии)	
3.	Номер технического паспорта БТИ или УНОМ (при наличии)	
4.	Серия, тип постройки	Индивидуальный проект
5.	Год постройки	2020
6.	Степень износа по данным государственного технического учета с учетом корректировки от года проведения последней технической инвентаризации; (%)	0%
7.	Степень фактического износа по данным мониторинга технического состояния, проводимого специализированной организацией (при наличии); (%)	0%
8.	Год последнего комплексного капитального ремонта (при наличии)	нет
9.	Количество этажей (при наличии разноэтажности, она указывается)	5-23
10.	Наличие подвала	нет
11.	Наличие цокольного этажа	нет
12.	Наличие мансарды	нет
13.	Наличие мезонина	нет
14.	Количество квартир	105
15.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	291
16.	Строительный объем	куб.м. 85077
17.	Наличие водопровода (при наличии указать какой системы: открытой или закрытой)	закрытый
18.	Наличие канализации (указать какой: местная или центральная)	центральная

№№ п/п	Наименование характеристик Многоквартирного дома	Показатели характеристик Многоквартирного дома
19.	Наличие отопления (указать какое: центральное или печное))	ИТП
20.	Наличие горячего водоснабжения (указать какое: колонки или центральное)	ИТП
21.	Наличие газоснабжения (указать какое: баллонное или центральное)	нет
22.	Наличие напряжения в электросети (127вт, 220вт, иное)	220
23.	Наличие ванн (указать с каким водоснабжением: с горячим водоснабжением, с газовыми колонками, др.)	с горячим водоснабжением
24.	Наличие мусоропровода (указать месторасположения клапана: на лестничной клетке, в квартире)	нет
25.	Наличие мусорокамер (указать расположение: в подвале, в цоколе, на 1-м этаже)	нет
26.	Наличие лифтов	8
27.	Количество подъездов	6
28.	Количество лестниц	6
29	Площадь:	
	а) общая площадь квартир с учетом летних помещений (лоджий, балконов)	кв. м -5145,2
	б) общая площадь квартир без учета летних помещений	кв. м -4930,2
	в) общая площадь нежилых помещений (не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м – 10605,1
	г) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества	кв. м – 6480,3

**Состав общего имущества многоквартирного дома
(характеристика, состояние)**

**Перечень общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Московская область, г.Москва, Дмитровское шоссе д.107А корпус 5
(адрес многоквартирного дома)**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Примечания
1. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Площадь: 6055,9 кв.м	
Лестницы	Количество лестниц: 6 шт Уборочная площадь: 1501,2 кв.м	
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовые шахты: 8 шт	
2. Наружные и внутренние конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – монолитные ж/б плиты	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов: 6 шт. Площадь стен в подъездах: 11659 кв. м. Материал отделки: стен: штукатурка, окраска. Площадь потолков: 4295,2 кв. м. Материал отделки потолков: подвесные	
Наружные стены	Материал: ж/ бетонный каркас с заполнением газобетонных блоков, наружная отделка- вентилируемый фасад из керамогранитных плит по каркасу из оцинкованной стали. Площадь: 10049 кв. м.	
Перекрытия	Количество этажей: 8-22 этажей Материал: монолитный железобетон. Площадь: 23165,44 кв. м.	
Крыши	Вид кровли: плоская Площадь кровли: 1854,86 кв.м.	
Двери	Количество дверей, в помещения общего пользования: 251 шт. Материал: металлические	
Окна	Количество окон (витражей), расположенных в помещениях общего пользования: 427,02 кв.м Материал: Теплый алюминий	
Почтовые ящики	Количество: 105 Материал: металлические	
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество: 8 шт.	
4. Электрооборудование		
Светильники	Количество: 849 шт, в том числе: накладной настенный светильник 60Вт, 220В, 50Гц НПП ИЕК-228шт; накладной светильник с люминисцентными лампами мощностью 36Вт, 220В, 50Гц, ЛПО46 2x18 АСТ3 -514шт; Накладной светильник с люминисцентными лампами мощностью 116Вт, 220В, 50Гц, ЛПО46 2x58 АСТ3-107шт; Указатель направления движения светодиодный двухсторонний с аккумуляторной батареей на 1,5ч MBD-200E-19 NewLighting -14шт; Указатель «Выход» с аккумуляторной батареей на 1,5ч MBD-200E-07 NewLighting -125шт; Указатель номер дома ДБУ69-50-001У1-2шт	
Распределительные щиты	Количество: 105 шт.	
Общедомовой прибор учета	Количество: 6 шт Марка: Меркурий 236	
5. Сети теплоснабжения		
Отопительные приборы мест общего пользования	Количество: 118 шт; КСК -20	

Горизонтальный трубопровод	Количество: 290,5 пог.м; Материал: сталь	
Вертикальный трубопровод	Количество: 446 пог.м; Материал: сталь	
ИТП	Количество: 1 шт	
Общедомовой прибор учета	Количество: 1шт Марка: Вис.ТЗ	
6. Горячее водоснабжение		
Горизонтальный трубопровод	Количество: 290,5 пог.м Материал: Оцинкованная труба стальная	
Вертикальный трубопровод	Количество: 446 пог.м Материал: Оцинкованная труба стальная	
7. Холодное водоснабжение		
Горизонтальный трубопровод	Количество: 223 пог.м Материал: сталь	
Вертикальный трубопровод	Количество: 145,25 пог.м Материал: сталь	
Общедомовой прибор учета	Количество: 1 шт Марка: ВВТ-50	
8. Противопожарный водопровод		
Труба стальная электросварная	Количество: 640 п.м Материал: Сталь	
Шкаф пожарный для размещения одного комплекта пожарного крана в комплекте с оборудованием ШПК- 320-НЗК:	Количество: 6 комплектов	
а) вентиль запорный угловой муфта-цапка Ду 50, латунь-1шт		
б) головка соединительная цапковая Ду 50 ГЦ-50-1шт		
в) ствол пожарный ручной РС-50А-1шт		
г) рукав пожарный для пожарного шкафа с соединительными головками L = 20 м-1шт		
д) кассета для хранения рукава L = 20 м-1шт		
е) огнетушитель порошковый ОП-5-2шт		
Шкаф пожарный для размещения одного комплекта пожарного крана в комплекте с оборудованием ШПК- 310-НЗК:	Количество: 104 комплекта	
а) вентиль запорный угловой муфта-цапка Ду 50, латунь-1шт		
б) головка соединительная цапковая Ду 50, ГЦ-50-1шт		
в) ствол пожарный ручной РС-50А-1шт		
г) рукав пожарный для пожарного шкафа с соединительными головками L = 20 м. -1шт		
д) кассета для хранения рукава L = 20 м-1шт		
Шкаф пожарный для размещения одного комплекта пожарного крана в комплекте с оборудованием ШПК- 320-12-НЗК:	Количество: 12 комплектов	
а) вентиль запорный угловой муфта-цапка Ду 50, латунь-2шт		
б) головка соединительная цапковая Ду 50, ГЦ-50-2шт		
в) ствол пожарный ручной РС-50А-2шт		
г) рукав пожарный для пожарного шкафа с соединительными головками L = 20 м. -2шт		
д) кассета для хранения рукава L = 20 м-2шт		
8. Система водоотведения (канализация)		

**Перечень услуг и работ
по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в
Многоквартирном доме, расположенном по адресу: 127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107А,
корп. 5**

**Осмотры (обследования) многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем, оборудования и
придомовой территории**

№ п/п	Элементы и помещения многоквартирного дома	Количество осмотров в год	Примечания
1	2	3	4
1	Кровли, в том числе кровли входных групп	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2	Фасады	1	период подготовки к весенне - летней эксплуатации
3	Цоколь	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
4	Отмостки	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
5	Пешеходные дорожки	3	В течении теплого периода
6	Электротехническое инженерное оборудование	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
7	Сантехническое инженерное оборудование	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
8	Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	2	Перед началом и по окончании отопительного сезона
9	То же, обслуживаемое специализированными организациями по договору с собственником владельцем (управляющим) многоквартирного дома.	По договору	Сроки, установленные договором и нормативными документами
10	Вспомогательные помещения дома (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния	1	В период подготовки к весенне - летнему сезону
11	Вентиляционные каналы	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
12	Внешнее благоустройство дома (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки,	1	В период подготовки к весенне - летнему сезону

Примечания: Помещения многоквартирного дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан. Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале.

1. Состав и периодичность работ по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и обслуживающего более 1-го помещения, до границы балансового разграничения между собственником помещения и Управляющей организацией.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
1	2	3
1	Санитарно-техническое оборудование: - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске.	Ремонт и замена по заявкам собственников при выходе из строя

2.	<p>Система отопления: -Оборудование ИТП, тепловой ввод (теплотрасса) - Система отопления внутридомовая (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов). Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.</p>	<p>Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя по графику ППО и ППР</p>
2.	<p>Система отопления: - снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии (ежемесячно). Регламентные осмотры и плановый</p>	<p>Ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчётным</p> <p>По графику</p>
3.	<p>Система водоснабжения: - система ХВС и ГВС (внутридомовая). Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя</p> <p>По графику</p>
4.	<p>Система водоснабжения: - снятие показаний и ведение отчета за расходом воды.</p>	<p>Ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчётным</p>
5.	<p>Система энергоснабжения: - кабели 0,4 кВт – (подрядные организации) - электрощитовые (ВРУ, ГРЩ); - внутридомовые стояки и шкафы УЭРМ; - технический отчет (замеры сопротивления изоляции электроустановок).</p>	<p>По договору. В сроки, установленные договором и нормативными документами</p>
6.	<p>Электротехническое оборудование вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков): -смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; -ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; -ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя</p> <p>по графику</p>
7.	<p>Системы вентиляции воздуха (приточные и вытяжные системы вентиляции, тепловые завесы и системы кондиционирования воздуха): ремонт вент установок, замена электродвигателей, контроль за параметрами систем и её узлов. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя по графику ППО и ППР</p>
8	<p>Пожарная система (трубопроводы, система управления, насосная пожарная станция и элементы системы): ремонт насосов, системы управления и трубопроводов, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя.</p> <p>По графику ППО и ППР</p>
9	<p>Подготовка к отопительному сезону: комплексная проверка приборов и автоматической систем управления ИТП. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту.</p>	<p>По графику ППО и ППР</p>

10	<p>Контрольно-измерительные приборы и системы автоматического управления (автоматических систем управления вентиляционными системами и приборами контроля СО):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт шкафов автоматического управления (замена реле, автоматов, датчиков, предохранителей, ламп индикации, переключателей, приборов контроля); - восстановление программного обеспечения и устанавливаемых параметров; - демонтаж приборов для представления на поверку и монтаж после их поверки. <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.</p>	<p>ремонт и замена по заявкам при выходе из строя</p> <p>По графику ППО и ППР</p>
11	<p>Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы):</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС; - внешний осмотр всего оборудования. <p>Ремонт линий связи и внешнего оборудования. Ликвидация аварийных ситуаций (отключение питающего напряжения, сбой программного обеспечения и обрыв линий связи)</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	<p>ежедневно в течение рабочей смены</p> <p>по заявкам при выходе из строя</p> <p>по графику</p>

2. Подготовка многоквартирного дома и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Виды работ	Срок выполнения
1	2	3
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:	по графику с 1 января по 25 апреля
2.	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	2 раза в месяц
3.	Очистка воронок внутреннего водостока	2 раза в месяц
4.	Консервация системы центрального отопления	По завершению отопительного сезона
5.	Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий	По графику ППО и ППР
6.	Ремонт отмосток	По графику ППР
7.	Ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках	По графику ППР
8.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:	с 1 мая по 1 сентября
9.	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	По графику ППО и ППР
10.	Контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами	По графику ППО и ППР
11.	Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт;	По графику ППО и ППР
12.	Ремонт кровель	по заявкам в течении
13.	Ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов	По графику ППР
14.	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений	по заявкам в течении суток
15.	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	В течении трёх дней до пробного пуска тепла
16.	Очистка воронок внутреннего водостока;	2 раза в месяц
17.	Устранение причин подтопления подвальных помещений	В течении недели после обнаружения

Примечание: Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Актом о готовности жилого дома к осенне-зимней (до 01 октября) либо весенне-летней (до 01 мая) эксплуатации.

3. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований), а также по заявкам собственников помещений

К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.
2. Выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.
3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.
4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.
5. Выход из строя оборудования ВРУ, ГРЩ повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Аварийные работы включают в себя:

1. Локализация аварийной ситуации – немедленно после сообщения, но не позднее времени прибытия от места производства работ на момент получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки).
2. Ликвидация аварийной ситуации после завершения локализации аварийной ситуации и завершения подготовки к ликвидации.
3. Принятие возможных мер по ликвидации последствий аварийной ситуации.
4. Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии на данном участке системы (конструктивном элементе, единице оборудования).

5. Работы, выполняемые в нежилых помещениях многоквартирного дома, а также в жилых помещениях, в которых расположены сети и оборудование, обслуживающие более 1 жилого помещения дома в границах балансовой принадлежности Управляющей организации при исполнении графиков ПЮ и ППР, а также по заявкам собственников помещений в счёт платы за техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома:

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1	2	3
1.	Устранение мелких неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замена прокладок,	В течение смены
2.	Наружная сеть безнапорной канализации (ремонт канализационных выпусков)	По необходимости
3.	Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка)	1-2 раза в месяц
4.	Прочистка и промывка внутренних трубопроводов канализации,	Два раза в год
5.	Регулировка систем отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок.	В течение трех суток
6.	Устранение неисправности электроснабжения квартир (на вводе), автоматов, устройств защитного отключения	В течение смены
7.	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация протечек (не по вине проживающих), мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, укрепление штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	В течение смены с принятием немедленных мер безопасности
8.	Восстановление функционирования: диспетчерских систем	В течение смены
9.	Автоматики противопожарной защиты и сигнализации	В течение смены
10.	Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов	В течение смены

6. Планово-предупредительный ремонт

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Примечание
-------	-----------	---------------	------------

1.	В соответствии с перечнем работ	по графику ППП
----	---------------------------------	----------------

7. Обслуживание лифтов

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Примечание
1.	В соответствии с перечнем осмотра: проверка связи, освещения, работы кнопок, соответствия уровня пола кабин и этажей,	Ежедневно	В соответствии с условиями договора обслуживания
2.	Технический осмотр	Ежемесячно	
3.	Аккредитация (техническое освидетельствование)	Ежегодно	

8. Обслуживание приборов учета потребления коммунальных услуг

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Примечание
1.	Осмотр	1 раз в неделю	Проверка приборов учёта в соответствии с рекомендациями производителя.
2.	Замена электрических счетчиков	По необходимости	
3.	Замена теплосчётчиков и водомеров.	По необходимости	

II. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома

1. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома (уборка подъездов, лестничных клеток, холлов и тамбуров) согласно Приказу Госстроя РФ от 22.08.2000 N 191 "Об утверждении рекомендаций по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда".

Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (дверей, плафонов, подоконников, оконных рам, решеток ограждения, поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд.

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	2	3
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей первого этажа	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа	1 раз в неделю
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
4.	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в месяц
6.	Мытье окон	1 раз в год
7.	Уборка площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю
8.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
9.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в год
10.	Влажная протирка панелей-кнопок вызова, указателей в лифтовых холлах	1 раз в неделю

2. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.

- Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий и включает: подметание и сдвигание снега; устранение скользкости; удаление снега и снежно - ледяных образований.

- Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий; поливку территорий для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха; удаление мусора с газонов; мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

- В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег. Весной помимо обычных работ расчищаются канавы

для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

- Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.

№/№ п./п.	Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период		
1.	Подметание и сдвигание свежевывающего снега независимо от толщины слоя.	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
2.	Сдвигание свежевывающего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки.
3.	Посыпка территорий противогололёдными и абразивными материалами.	По мере необходимости.
4.	Очистка территории от наледи.	По мере необходимости.
5.	Подметание территорий в дни без снегопада.	1 раз в сутки.
6.	Очистка урн от мусора.	1 раз в сутки.
7.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в год
Теплый период		
1.	Подметание территорий независимо от погодных условий.	1 раз в сутки.
2.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки.
3.	Промывка урн	1 раз в месяц.
4.	Уборка газонов	1 раз в сутки.
5.	Протирка указателей	2 раза в год

3. Благоустройство и уход за зелеными насаждениями.

Работы по озеленению, посадочные работы выполняются весной и осенью; стрижка и обрезка выполняются в тёплый период в соответствии с дендрологическими особенностями деревьев и кустарников. В зимний (холодный) период производится отслеживание условий зимовки растений и принятие мер по сохранности насаждений. Периодичность всех озеленительных работ корректируется погодными условиями и особенностями отдельных видов растений.

№/№ п./п.	Вид работ	Периодичность
1.	Посадочные работы	Весна/осень
2.	Выкашивание газонов в тёплый период	По мере необходимости
3.	Поливка газонов, зеленых насаждений в тёплый период.	По мере необходимости.
4.	Стрижка кустов.	2 раза за сезон.

Управляющая организация:
Генеральный директор

Собственник:

_____/ Свешникова О.В.

_____/_____/_____

МП

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
г. Москва, Дмитровское шоссе, д.107А, корпус 5.
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

№№ п/п	Наименование документа										
I. Техническая документация на многоквартирный дом											
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)										
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме										
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме										
4.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="9" style="width: 30%; vertical-align: top;">Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:</td> <td style="text-align: center;">4.1. инженерных коммуникаций</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4.3. общих (квартирных) приборов учета</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4.4. индивидуальных приборов учета</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4.5. механического оборудования</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4.6. электрического оборудования</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4.7. санитарно-технического оборудования</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)</td> </tr> </table>	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	4.3. общих (квартирных) приборов учета	4.4. индивидуальных приборов учета	4.5. механического оборудования	4.6. электрического оборудования	4.7. санитарно-технического оборудования	4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)
Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций										
	4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета										
	4.3. общих (квартирных) приборов учета										
	4.4. индивидуальных приборов учета										
	4.5. механического оборудования										
	4.6. электрического оборудования										
	4.7. санитарно-технического оборудования										
	4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования										
	4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)										
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.										
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы											
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка ¹⁰										
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ¹¹										
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома										
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома										
10.	Акты освидетельствования скрытых работ										
11.	Протокол измерения шума и вибрации										
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации										
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями										
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета										
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование										
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию										
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг										
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и										

¹⁰ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

¹¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

	ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее

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

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

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

_____/Свешникова О.В.

_____/_____

М.П.

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

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

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

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

<p>соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</p>		<p>температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p>
<p>6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

Примечания:

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

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

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

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/ **Свешникова О.В.**

_____/_____

М.П.

ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ НЕЖИЛЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В нежилых (офисных) помещениях согласно проектной документации в соответствии с нормативными требованиями к этим помещениям, выполнены инженерные системы, обеспечивающие безопасную и комфортную эксплуатацию, а именно:

- выполнена система автоматического пожаротушения из стальных труб. **ВНИМАНИЕ!** Категорически запрещается изменять, или демонтировать систему автоматического пожаротушения. Система находится в водонаполненном состоянии под большим давлением, разрушение спринклерной колбы или нарушение целостности трубопровода приведет к срабатыванию системы и подаче большого количества воды, и как следствие, приведет к затоплению помещения, а также помещений ниже лежащих этажей.
- в санузлах нежилых помещений установлены переговорные устройства для связи с диспетчером маломобильных групп граждан. **ВНИМАНИЕ!** Запрещен самостоятельный демонтаж переговорных устройств и кабельной линии. Для осуществления демонтажа данных устройств требуется обязательное согласование с Управляющей компанией. Самостоятельный демонтаж приведет к сбою системы диспетчеризации всего комплекса.
- в нежилых помещениях типовых этажей выполнена разводка трубопроводов отопления и кабельных трасс электроснабжения, скрытая предчистовой отделкой (полусухая стяжка пола, выравнивание стен гипсовыми штукатурными составами). **ВНИМАНИЕ!** Необходимо учитывать наличие данных систем и при необходимости уточнять их места расположения. Повреждение трубопроводов системы отопления расположенных в стяжке может привести к затоплению ниже лежащих помещений, а электропроводки в стенах и перегородках к короткому замыканию.
- в нежилых помещениях на двух последних этажах на системе вентиляции установлен огнезадерживающий клапан, необходимый для предотвращения распространения огня по системе вентиляции от ниже лежащих помещений. **ВНИМАНИЕ!** Запрещено демонтировать данный огнезадерживающий клапан, это может привести к проникновению огня в нежилое помещение в случае возгорания на ниже лежащих этажах.
- в нежилые помещения выполнена централизованная система притока воздуха. **ВНИМАНИЕ!** Не рекомендуется закрывать подачу воздуха в помещение, так как это может привести к ухудшению его эксплуатационных качеств.

Управляющая организация
Генеральный директор

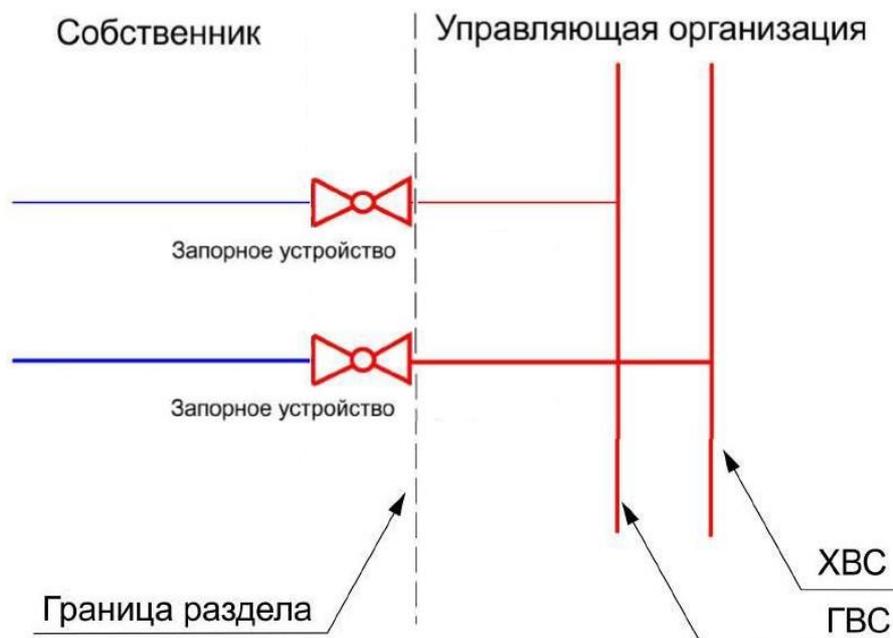
Собственник

_____/Свешникова О.В.

_____/_____

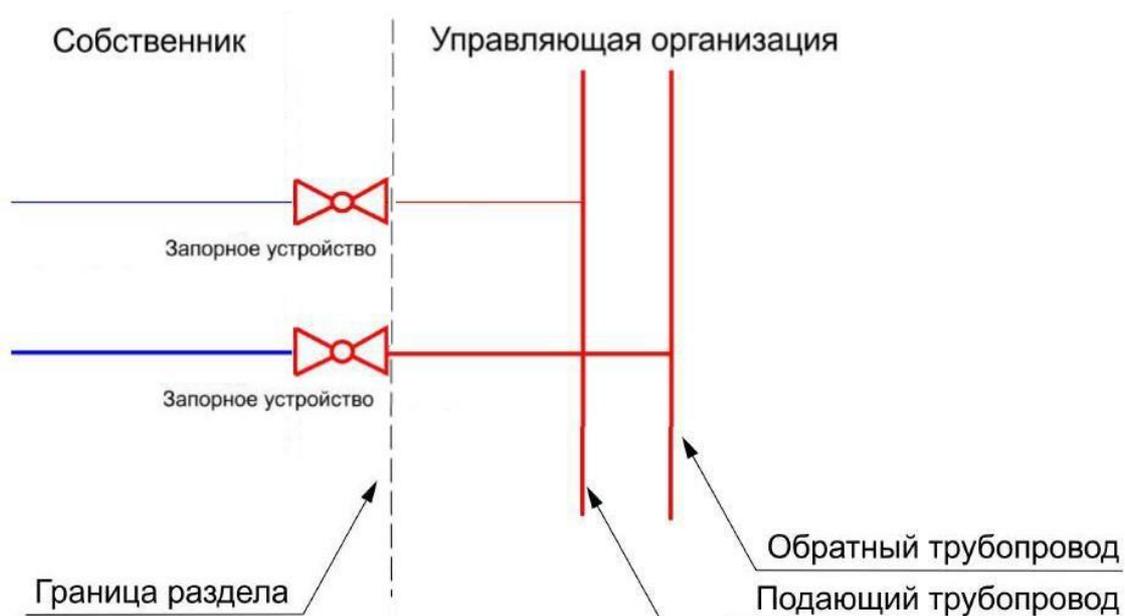
м.п.

**Схема разграничения ответственности эксплуатации систем
холодного и горячего водоснабжения между Собственниками жилья и
Управляющей организацией.**



Граница ответственности за состояние и содержание систем холодного и горячего водоснабжения проходит по первому резьбовому соединению до первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС.

Схема разграничения ответственности системы отопления

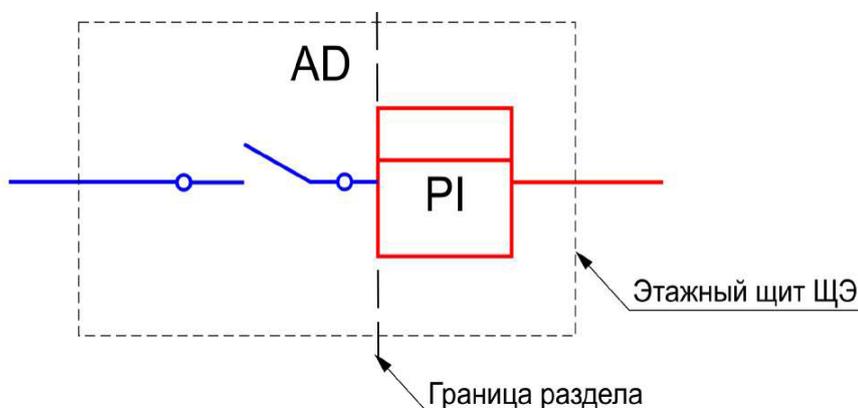


Граница ответственности за состояние и содержание системы отопления проходит по первому резьбовому соединению запорного устройства на стояке отопления.

Схема разграничения ответственности питающей сети электроснабжения

Управляющая организация

Собственник



AD – вводной автоматический

дифференциальный выключатель. PI – узел учета

электрической энергии.

Граница ответственности за состояние и обслуживание электроустановок устанавливается в этажном щите ЩЭ, на верхних болтовых зажимах узла учета электрической энергии на квартиру.

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности Собственников
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения до первого запорного устройства.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения от первого резьбового соединения с запорно-регулирующей арматурой и сантехоборудование в помещении.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства, отключающие устройства на помещение до узла учета электрической энергии на помещение.	2. Внутренние электрические устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая узел учета электрической энергии помещения.
3. Внутридомовая система канализации до первого раструба.	3. Внутренние трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления и ответвления от стояков до первого запорного устройства.	4. Соединительная муфта или запорная арматура с прибором отопления.
	5. Ответвление от запорной арматуры в этажных шкафах с прибором отопления к приборам учёта.

Генеральный директор

Генеральный директор

_____ / Свешникова О.В.

М.П.

Собственник:

_____ / _____ /

Регламент проведения строительно-отделочных работ в жилом/нежилом помещении многоквартирного дома.

I. Правила проведения строительно-отделочных работ

1.1 Все виды строительно-отделочных работ в квартире проводятся в соответствии с настоящим Положением и Регламентом работ. Собственник квартиры берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности привлеченными юридическими и (или) физическими лицами при проведении отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причиненный зданию при проведении ими данных работ. Размер имущественного ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей Компанией или иной специализированной организацией. При этом собственник возмещает причиненный ущерб в полном объеме.

1.2 Отделочные работы в квартире могут производиться Собственником после подписания/предоставления акта приема-передачи квартиры и после оплаты услуги по **договору на вывоз строительного мусора (мусор, возникший в результате ремонта).**

1.3 Перепланировка и реконструкция жилых помещений может производиться только после получения Собственником свидетельства о регистрации права собственности на квартиру и предоставления указанной в Регламентах к настоящему Договору проектной документации на работы в квартире, согласованной в установленном порядке.

1.4 Собственник должен проверять наличие специального разрешения (Лицензии) у работников, нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию, согласно действующему законодательству.

1.5 Собственник перед началом работ устанавливает сантехнику (унитаз и раковина) с устройством оклеечной гидроизоляции в помещении, где установлена сантехника, с предъявлением подключений Управляющей организации.

1.6 Доставка в квартиру материалов и инструментов осуществляется Собственником самостоятельно через паркинг.

1.7 Складирование строительных материалов осуществляется только в квартире Собственника.

1.8 Проживание работников в квартирах в период проведения строительно-отделочных работ запрещено.

1.9 Собственник берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям и/или имуществу владельцев квартир и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией. При этом Собственник возмещает причиненный ущерб в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

1.10 Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся с обязательным согласованием Управляющей организацией, жилищной инспекцией в строгом соответствии с действующим жилищным законодательством.

2.1 **Управляющая организация осуществляет контроль за проведением Собственником работ по:**

- установке, подключению и использованию электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления;
 - монтажу и демонтажу индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, в целях недопущения нарушения установленных в доме схем распределения потребленных коммунальных ресурсов;
 - проведению работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в целях недопущения выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций жилого дома, созданию аварийных ситуаций.
- 2.2 Собственник обязан до начала производства вышеуказанных работ получить разрешение на переустройство помещений и производство, связанных с ним ремонтно-строительных работ, оформленное на основании распоряжения Жилищной инспекции, или узаконить ранее выполненное переустройство квартиры, если ранее оформление переустройства квартиры не производилось.
- 2.3 При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Собственник обязуется соблюдать все требования нового жилищного законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения по причине изменения в законодательстве и/или незнания данного законодательства.

3.1 Не допускается переустройство помещений, при котором:

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в т.ч. затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания;
- предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;
- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение;
- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;
- производится вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах пилонах, стенах диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), устройство штроб в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

3.2 Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий (трещины, отслаивание отделочных слоев от бетонных конструкций в соседних квартирах) открытие проемов производится методом вырезания бетона специальной установкой специализированной организацией по согласованию с Управляющей организацией.

4.1 Запрещается:

- установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей разрешенную мощность и технологические возможности внутридомовой электрической сети.
- замена автоматических выключателей в щитах учета.
- производить электромонтажные работы без электрического проекта, согласованного с энергетической службой управляющей организации.
- производить замену вводного кабеля без согласования с энергетической службой управляющей организации.
- изменять схемы включения электросчетчика, нарушение его пломбировки.
- максимально допустимая общая (суммарная) мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые Собственник может использовать составляет 10кВа.
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.
- демонтаж пожарной сигнализации, установленной в жилом/нежилом помещении.
- изменение типа установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.
- переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке. Запрещается демонтаж пожарной сигнализации, установленной в жилом/нежилом помещении.
- изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.
- переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты. Собственник за свой счет обязан привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение.
- установка на фасадах здания наружных систем кондиционирования, вентиляции, связи, охранных систем, жалюзи и других систем, и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания.
- кондиционеры устанавливать только в специально отведенных местах с отведением конденсата внутренних блоков в систему внутренней канализации здания (квартиры), размещение кондиционеров вне корзин (сплитбоксов) запрещена. В случае нарушения Собственником данного правила, Управляющая организация вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Собственника.
- замена стеклопакетов, не соответствующих архитектурному решению фасада здания и нарушающую архитектурный облик многоквартирного дома в

соответствии с проектной документацией, снос и замена общей двери в приквартирном и лифтовом холле, установка дверей в приквартирном холле, отделяющих одну или несколько квартир, а также размещение кладовок на общем имуществе Собственников.

- сливать горячую воду из систем отопления. В случае обнаружения нарушения настоящего требования Собственником, последний компенсирует затраты Управляющей организации по расценкам и на основании счета выставленного теплоснабжающей организацией.
- вывоз строительного мусора из квартиры на территорию паркинга после 22-00 ч.

4.2 Собственник самостоятельно отвечает за сохранность и надлежащее использование бытовых приборов, оборудования и бытовых машин, в том числе на него возлагается обязанность учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

4.3 Собственник обязуется соблюдать нормы электробезопасности при проведении электромонтажных работ в помещении, в соответствии с Регламентом соблюдения норм электробезопасности при проведении электромонтажных работ в жилых помещениях.

4.4 При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Собственник обязуется компенсировать потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

4.5 Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома категорически запрещается. Нарушение требований пожарной безопасности влекут наложение административного штрафа в соответствии с КоАП РФ.

4.6 Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. Не допускать перегруза лифта. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет Собственника. Для подъема стройматериалов на этаж и уборки строительного мусора разрешается пользоваться только лифтом, ведущим в паркинг.

5.1 При уборке строительного мусора запрещается:

- выливать различные жидкости в канализацию;
- выкидывать мусор из окон;
- устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора;
- пользоваться грузовым и пассажирским лифтом, ведущим в холл первого этажа.
- ввозить строительные материалы на территорию паркинга на автомашине высота кузова, которой превышает 2,10 м.

5.2 Собственник обязан предоставить Управляющей организации комплект исполнительной документации квартиры 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.), согласно Регламентам, указанным в настоящем Договоре, в том числе акты на скрытые работы.

5.3 Складирование строительного мусора вне квартиры разрешается только в бункер на специально оборудованных площадках. Собственник имеет право пользоваться бункером для вывоза строительного мусора, **только после заключения договора и оплаты счета** выставленного Управляющей организацией. Стоимость необходимого количества бункеров для вывоза строительного мусора рассчитывается согласно смете. Вывоз строительного мусора не входит в статью затрат на содержание многоквартирного жилого дома. Плату за вывоз и захоронение строительных отходов должен осуществлять собственник.

5.4 График ввоза строительных материалов на территорию паркинга осуществляется в соответствии с графиком, составленным Управляющей организацией и размещенным на территории паркинга. Собственник обязан заранее согласовать дату и время ввоза строительных материалов на территорию паркинга с Управляющей организацией.

5.5 Вывоз строительного мусора в бункер разрешается только при наличии оплаченной квитанции.

II. Регламент проведения ремонтно-отделочных работ

1. До заселения первого Собственника квартиры в доме, ремонтно-отделочные работы проводятся:

с 08.00 до 20.00, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00.

2. После заселения первого Собственника квартиры в доме ремонтно-отделочные работы проводятся:

- в рабочие дни с 09.00 до 19.00, обеденный перерыв с 13.00 до 15.00;
- в субботние дни с 10.00 до 18.00 без проведения шумовых работ;
- в воскресные и праздничные дни работы производить запрещается.

3. Рабочие при проведении ремонтно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

3.1 Проводить работы только в часы, указанные в п.п. 1 и 2;

3.2 Соблюдать тишину в обеденный перерыв;

3.3 Вывоз строительного мусора бункером осуществлять по предварительному согласованию с Управляющей организацией;

3.4 В нерабочее время следует покинуть дом и прилегающую территорию;

3.5 Своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;

3.6 Не допускать складирование строительных материалов на территории дома и прилегающей территории вне отведенных мест;

3.7 Запрещается складирование мусора вне бункера;

3.8 Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде, не допускать перегрузки лифта;

3.9 Пользоваться только грузовыми лифтами, ведущими в паркинг;

3.10 Находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки; не портить оборудование и имущество дома, не курить в общественных местах;

3.11 Не наносить ущерб имуществу Собственников квартир;

3.12 Не причинять беспокойства жителям дома;

3.13 Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены.

При проведении ремонтно-отделочных работ руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и пылеудалению, разработанными службой эксплуатации Управляющей организации.

3.14 Работники, выполняющие ремонтные работы обязаны находиться на территории объекта в опрятной одежде; организации и физические лица, привлеченные покупателем помещения для производства отделочных работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться СНиП 12-03-99 (Безопасность труда в строительстве).

3. Порядок выдачи пропусков на паркинг(автостоянка):

4.1 Пропуска выдаются Собственнику или доверенному лицу на основании предоставленной заявки на пропуск рабочих для проведения работ. В заявке указываются Ф.И.О., паспортные данные и адрес регистрации.

4.2 Прием заявок и выдача пропусков осуществляются ежедневно (кроме субботы, воскресенья), иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в Москве;

4.3 Пропуска выдаются на срок от одного месяца с продлением в случае необходимости.

4.4 В случае несоблюдения указанных правил, по каждому факту нарушения, будет составляться соответствующий акт, пропуска будут аннулироваться без права допуска в дальнейшем на объект.

4.5 До начала работ в квартире Собственник обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).

5. Штрафы за нарушение порядка пользования общим имуществом в МКД предусмотрены в КоАП РФ, законах субъектов РФ:

- Санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых и общественных помещений, зданий, сооружений (ст. 6.4 КоАП РФ);
- Правил пользования жилыми помещениями, включая самовольную перепланировку, порчу общего имущества в МКД (ст. 7.21 КоАП РФ);
- Требований пожарной безопасности (ст. 20.4 КоАП РФ);
- Возмещение полной стоимости причиненного ущерба (ст. 15, 1064 ГК РФ);
- Судимость (ст. 167–168 УК РФ).
- Федеральный закон ФЗ-15 «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».

Штраф за совершенное нарушение, ущерб, причиненный общему имуществу и (или) денежная сумма, потраченная Управляющей организацией на устранение нарушения, включается отдельной строкой в платежный документ (квитанцию, счет и др.) по оплате стоимости услуг, предъявляемую нарушителю за текущий месяц и подлежат обязательной оплате в срок до 20 числа следующего месяца.

С настоящим положением ознакомлен, обязуюсь его выполнять:

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/Свешникова О.В.

_____/_____

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ
подземным паркингом (автостоянкой)**

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Многофункциональный комплекс (или «МФК») – многоквартирный дом по адресу: город Москва, Дмитровское шоссе, д. 107А, корп. 5, в котором в собственности физических и юридических лиц находятся жилые и нежилые помещения, включая машиноместа.

1.2. Подземная автостоянка (ПА) - этажи при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений.

1.3. Организация (Исполнитель) осуществляющая управление многоквартирным домом – ООО «Управляющая компания «Еврогород» (в соответствии со ст. 161 ЖК РФ).

1.4. Машинместо - нежилое помещение, предназначенное в соответствии с проектом для размещения транспортных средств, а также вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения нужд, связанных с хранением транспортных средств, в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации, и принадлежащее физическим или юридическим лицам на праве собственности, которое зарегистрировано в соответствии с законом. Машинместа находятся исключительно в подземной автостоянке МКД.

1.5. Собственник машиноместа - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему на праве собственности частью нежилого помещения в подземной автостоянке.

1.6. Члены семьи собственника - проживающие совместно с собственником жилого помещения супруг, дети, родители, а также иные лица, пользующиеся жилым помещением с его согласия.

1.7. Пользователи - лица, владеющие и пользующиеся помещением или машиноместом в МКД в силу закона или договора, на основании соглашения с собственником или с уполномоченной общим собранием собственников организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом на использование общего имущества собственников.

1.8. Обязанности собственника - правила, обязательные к выполнению как собственниками, так и членами их семей, пользователями, временно проживающими лицами и гостями.

1.9. Полномочия организации (Исполнителя), осуществляющей управление МФК - полномочия юридического лица, в соответствии с законодательством РФ.

1.10. Состав имущества - общее имущество МКД, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

1.11. Коммунальные услуги - это услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ.

1.12. Содержание общего имущества подземной автостоянки - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т. д . включает:

- 1.12.1.** уборку общего имущества ПА.
- 1.12.2.** содержание территории ПА (уборка, профилактика).
- 1.12.3.** техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу ПА.
- 1.12.4.** содержание конструктивных элементов ПА.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила разработаны на базе сводов законов и стандартов правил:

- 2.1.1.** Жилищный Кодекс РФ
- 2.1.2.** Гражданский Кодекс РФ
- 2.1.3.** Устав ООО «Управляющая компания «Еврогород»
- 2.1.4.** СП 113.13330.2012 - Стоянка автомобилей
- 2.1.5.** СНиП 21-02-99 - Стоянка автомобилей
- 2.1.6.** СНиП 21-01-97 - Пожарная безопасность зданий и сооружений (вкл. Приложение 1 и 2) Приказ МЧС РФ "Об утверждении свода правил "Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности» от 21.02.2013 г. № 117.
- 2.1.8.** Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170
- 2.1.9.** Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 г. № 390
- 2.1.10.** Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"
- 2.1.11.** Постановление Правительства РФ "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" от 06.05.2011 г. № 354.
- 2.1.12.** ГОСТ Р 12.2.143-2009 - Системы фотолюминесцентные эвакуационные. Требования и методы контроля.
- 2.1.13.** ГОСТ Р 53296-2009 - Установка лифтов для пожарных в зданиях и сооружениях. Требования пожарной безопасности.
- 2.1.14.** СП 1.13130.2009 - Эвакуационные пути и выходы.
- 2.1.15.** СП 2.13130.2009 - Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты.
- 2.1.16.** СП 3.13130.2009 - Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности
- 2.1.17.** СП 4.13130.2009 - Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.
- 2.1.18.** СП 5.13130.2009 - Установка пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования.

- 2.1.19. СП 6.13130.2009 - Электрооборудование. Требования пожарной безопасности.
- 2.1.20. СП 7.13130.2009 - Отопление, вентиляция и кондиционирование. Противопожарные требования.
- 2.1.21. СП 8.13130.2009 - Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности.
- 2.1.22. СП 9.13130.2009 - Системы противопожарной защиты. Огнетушители. Требования к эксплуатации.
- 2.1.23. СП 10.13130.2009 - Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности.
- 2.1.24. СП 12.13130.2009 - Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности.
- 2.1.25. Временные правила содержания собак и кошек в г. Москве, утверждённые Постановлением Правительством Москвы от 02.02.1994 г. № 101.

3. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

- 3.1. Настоящие Правила являются неотъемлемой частью договора управления и обязательны для исполнения лицам владеющими или пользующимися помещением ПА.
- 3.2. Правила пользования созданы для того, чтобы обеспечить добрососедское проживание и пользование ПА. Действия одних граждан не должны нарушать законных прав и интересов других. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории МФК на основе принципов самоорганизации и самофинансирования собственников.
- 3.3. Все вопросы, неурегулированные настоящими Правилами, а также в случае возникновения разногласий или споров, стороны обязуются приложить все усилия к их скорейшему урегулированию путём переговоров в духе доброжелательства и взаимопонимания, а при не достижении согласия рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 3.4. Пользование паркингом должно осуществляется с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машино-местами, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО И ЧАСТНОГО ИМУЩЕСТВА ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ

- 4.1. Право пользования паркингом имеют лица, наделенные правом собственности или аренды (разрешением от собственника) на помещение автостоянки на основании заключенных договоров и получившие **пропуск** в соответствии с настоящими Правилами.
- 4.2. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения.
- 4.3. На территорию подземной автостоянки не допускаются:

4.3.1. транспортные средства, максимальные габариты которых (с учетом установленных

на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают **1,9 м** по высоте и **2,0 м** по ширине;

4.3.2. транспортные средства, максимальная разрешенная масса которых превышает 3 500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, превышает восемь;

4.3.3. транспортные средства без пропусков.

4.4. Машино-место в паркинге может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Использовать машино-место для складирования или в иных целях **ЗАПРЕЩЕНО**.

4.5. Парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие Пользователю на соответствующем праве, не допускается. Доступ знакомых, гостей собственника машино-места для парковки личного транспорта в помещение ПА на свободные чужие места **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН**.

4.6. На территории Паркинга **ЗАПРЕЩЕНО**:

4.6.1. курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;

4.6.2. мойка транспортных средств;

4.6.3. парковка одного транспортного средств более чем на одном машино-месте;

4.6.4. ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.д.);

4.6.5. заправка транспортных средств;

4.6.6. пользование открытым огнем, в том числе в качестве источника света или для прогрева двигателя;

4.6.7. вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления;

4.6.8. хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, **авторезины**, негорючих веществ в сгораемой упаковке (так же внутри транспортных средств).

4.6.9. выгул домашний животных

4.7. Размещение транспортного средства на территории паркинга не является заключением договора хранения. Исполнитель не несет ответственности за сохранность транспортных средств или иного имущества, размещенного на территории автостоянки, в том числе оставленного в транспортных средствах.

4.8. Территория паркинга частично контролируется видеочамерами. Записи видеочамер предоставляются только по требованию правоохранительных органов.

4.9. Стоянка (хранение) автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, не допускается.

4.10. Не допускается разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы.

4.11. Использование зарядных и пусковых электроприборов и устройств автономного и стационарного исполнения в помещении паркинга ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

4.12. Въезд на подземную автостоянку транспортных средств в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, неисправностями рулевого управления или тормозной системы, на буксире, имеющих утечку ГСМ, ЗАПРЕЩЕН.

4.13. На территории паркинга запрещается производить какие-либо строительные--монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы паркинга.

4.14. Запрещается производить на территории ПА или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без предварительного согласования с Управляющей компанией «Еврогород».

4.15. Контроль въезда на территорию паркинга осуществляется сотрудниками, обеспечивающими сохранность общего имущества.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПУСКА АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ ПАРКИНГА

5.1. В целях организации контрольно-пропускного режима на территории паркинга Исполнитель ведет электронную базу данных пользователей машино-мест, транспортных средств и лиц, имеющих право управления ими. Ведение базы данных осуществляется с соблюдением требований ФЗ “О персональных данных” от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

5.2. Исполнитель бесплатно выдает один именной пропуск на одно транспортное средство на одно машино-место.

5.3. Для внесения в базу данных пользователей подземной автостоянки, а также выдачи пропуска собственник машино-места предоставляет:

5.3.1. заявление о выдаче пропуска по установленной форме;

5.3.2. копию документа, подтверждающего право пользования соответствующим машино-местом, одновременно и разрешение на въезд не собственнику (в случае необходимости);

5.3.3. два контактных мобильных телефона, по которым можно в любое время связаться с водителем транспортного средства.

5.4. В случае въезда или выезда транспортного средства, управляемого лицом, информация о котором не содержится в базе данных пользователей ПА, охрана паркинга имеет право ограничить въезд/выезд, запросить документы, подтверждающие право управления данным транспортным средством, а также связаться с собственником машино-места для уточнения обстоятельств.

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА

- 6.1.** Подземная автостоянка работает в круглосуточном режиме.
- 6.2.** Въезд автотранспорта на территорию паркинга и выезд с нее осуществляется водителями с помощью камер считывания автомобильных номеров.
- 6.3. ВНИМАНИЕ:** При выезде транспортного средства с территории ПА - сотрудники обеспечивающие сохранность общего имущества для предотвращения возможного его хищения вправе попросить для ознакомления у водителя документы на транспортное средство и его водительское удостоверение, а также документы, подтверждающие правомочность владения транспортным средством.

7. ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

- 7.1. ВНИМАНИЕ:** На всей территории ПА водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на ей территории **5 км/ч**. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями.
- 7.2.** Приоритетом на территории ПА во всех случаях обладают пешеходы, коляски, инвалидные кресла и т.п.
- 7.3.** Парковка автотранспортных средств разрешается пользователям только на машино-местах, находящихся в их пользовании и (или) владении и в пределах размеченных разделительных линий.
- 7.4.** Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машино-места, в том числе на технических местах, возле выходов (лифты и эвакуационные проходы), проездах и т. д., **ЗАПРЕЩЕНА**. Собственники не должны использовать общее имущество в целях, не соответствующих его назначению и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.
- 7.5.** Создание помех для выезда припаркованного на территории паркинга транспортного средства является **НЕДОПУСТИМЫМ**.
- 7.6.** Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

8.1. Погрузочно-разгрузочные работы производятся по согласованию с сотрудниками Управляющей компании, обеспечивающими сохранность общего имущества.

8.2. Установить стоимость оплаты за пользование гостевыми машиноместами в размере: первые 30 минут – бесплатно, далее 30 руб. за каждый последующий час за одно гостевое машиноместо. Форма и условия договора на пользование гостевыми машиноместами утверждается организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

9.1. В случае несоблюдения ограничений по габаритам транспортного средства (с учетом дополнительно установленных элементов или перевозимых грузов), если это повлекло причинение вреда помещению ПА, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, виновник уплачивает Исполнителю штрафную неустойку в размере 5 000,00 рублей.

9.2. В случае нарушения иных (кроме указанных в п. 9.1) положений настоящих Правил, если это повлекло причинение вреда помещению ПА, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, виновник уплачивает Исполнителю штрафную неустойку в размере 3 000,00 рублей.

9.3. В случае несанкционированного вмешательства в работу инженерного оборудования, систем и сетей ПА виновник уплачивает Исполнителю штрафную неустойку в размере 3 000,00 рублей.

9.4. Исполнитель вправе не начислять и не взыскивать штрафные санкции, предусмотренные настоящими Правилами.

9.5. Уплата штрафных неустоек не освобождает от обязанности по возмещению причиненного вреда, любой ущерб должен быть устранен за счет виновника, а в случае невозможности такого взыскания, за счет собственника.

9.6. В случае размещения автотранспорта на технических местах, вне своего машиноместа, согласно п. 7.4 настоящих Правил - после предупреждения, следует штраф 5 000, 00 рублей, а в случае неуплаты штрафа дистанционная блокировка доступа ворот подземной автостоянки, либо принудительная эвакуация автотранспортного средства.

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/Свешникова О.В.

_____/_____