

ДОГОВОР БС2-1.№__
управления многоквартирным домом

г. Москва

18 августа 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПИОНЕР-СЕРВИС КОМ» именуемое в дальнейшем по тексту «**Управляющая организация**», в лице Иванова Александра Михайловича, действующего на основании Доверенности №15 от 29.06.2020 года, с одной стороны, и _____ являющийся собственником помещения №__, общей площадью __ кв. м., многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, д. 38, корпус 2, на основании Договора №_____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в рамках ст. 161, 162 ЖК РФ в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, д. 38, корпус 2 (далее – Многоквартирный дом), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также надлежащего обеспечения многоквартирного дома коммунальными услугами.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;
- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354; «Правилами пользования жилыми помещениями», утверждёнными Постановлением Правительства РФ 21.01.2006 года № 25; Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»; Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 26.03.2014) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»); Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»;
- иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее также – «общее имущество»), предоставление коммунальных и иных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, лицам, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или

иному документу о передаче, с момента такой передачи, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях, в соответствии с п.п. 3.1.2 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. За счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением №2 настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.4. По поручению собственников от своего имени и за счет Собственников 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 в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.5. Предоставлять дополнительные услуги, не предусмотренные Договором, за отдельную плату.

3.1.6. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5 числа следующего за расчетным месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

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

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся исполнения данного Договора.

3.1.12. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.13. Готовый ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 10 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

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

3.1.15. Информировать Собственника 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.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.17. По заявке Собственника принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

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

3.1.19. На основании заявки Собственника или уполномоченного им лица направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (-ям) Собственника.

3.1.20. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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.

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

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

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и перечня работ и услуг, предусмотренных Приложением №2 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 Собственника согласовав с последним 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 и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством, предварительно уведомив Собственника путем размещения на претензии, уведомлении, платежном документе или направления уведомления в смс или на электронную почту.

3.2.8. Осуществлять информирование Собственника путем направления SMS-уведомления, сообщения на адрес электронной почты, перечень информации при этом не ограничен.

3.2.9. Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ.

3.2.10. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 0,5% от общей суммы ущерба за каждый месяц просрочки.

3.2.11. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.12. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.12. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.13. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

3.2.14. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность

3.2.15. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей услуги.

3.2.16. Пользоваться общим имуществом собственников либо передавать его части в пользование третьим лицам, в том числе согласовывать проекты, заключать договоры, выдавать согласия от имени собственников общего имущества многоквартирного дома, связанных с присоединением к этому имуществу и размещением на этом имуществе объектов информации, иного оборудования элементов и устройств, с последующим ежегодным отчетом о выполнении данного поручения. Размер платы рассчитывается в зависимости от размера конструкции по методике расчета тарифных расценок, определяемой управляющей организацией.

3.2.17. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, определенные настоящим Договором, а также установленные решениями общего собрания собственников помещений.

3.3.2. Сообщить 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 более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

- г) 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;
- д) 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;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не допускать нарушения тишины и покоя граждан;
- и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;
- к) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.
- 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;

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и/или перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма или аренды;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях 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.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.5. При проведении в Помещении ремонтных работ оплатить вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.6. Не производить переоборудование и/или перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома без получения разрешения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в установленном законодательством РФ порядке.

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

3.3.8. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

3.3.9. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения. Уплата и использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

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

и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги в случае невыполнения полностью или частично (выполнения с ненадлежащим качеством) услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации на основании акта, подписанного Собственником и Управляющей организацией.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении условий настоящего Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, указанной в Приложении к Договору «Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2), стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.4.4. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год. При этом ежегодное оформление решением общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме изменений тарифов с учетом величины индекса роста потребительских цен не требуется.

4.2. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится. Под экономией Управляющей организации понимается разница между плановой (в соответствии с установленными тарифами) стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

4.3. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, подтвержденных документально, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости, выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия иного решения на общем собрании собственников.

4.4. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.5. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

- 4.6. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.
- 4.7. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения.
- 4.8. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных и введенными в эксплуатацию индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии или не введенных в эксплуатацию индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.
- 4.9. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
- 4.10. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть утверждены дополнительные работы и услуги, а также их стоимость. Данное решение распространяет свое действие на всех собственников в многоквартирном доме, независимо от участия в голосовании по данному вопросу.
- 4.11. Плата за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.
- 4.12. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина взимается комиссионное вознаграждение.
- 4.13. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.
- 4.14. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в п. 3.1.6 Договора, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.
- 4.15. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Собственник имеет право произвести единовременную оплату услуг и работ по Договору (за исключением оплаты водопотребления и водоотведения) вперед со дня подписания Договора путем внесения авансового платежа в соответствии с платежным документом Управляющей организации, выданным при подписании настоящего Договора.
- 4.16. Стоимость услуг по охране, патрулированию территории, обслуживанию тревожной кнопки, диспетчера видеонаблюдения, консьерж-сервис подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий

год. При этом ежегодное оформление решением общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме изменений тарифов с учетом величины индекса роста потребительских цен не требуется.

4.17. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за коммунальные услуги.

4.18. 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.

4.19. 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.

4.20. 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.

4.21. Собственник 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), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.22. С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребитель вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

4.23. С момента выбора регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за обращение с твердыми коммунальными отходами и отражается в платежном документе отдельной строкой.

4.24. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4.25. Принятие общим собранием собственников помещений решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до плательщиков путем размещения на сайте Управляющей организации, а также на информационных досках в доме.

4.26. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть утверждены дополнительные работы и услуги, а также их стоимость. Данное решение распространяет свое действие на всех собственников в многоквартирном доме, независимо от участия в голосовании по данному вопросу (п. 5 ст. 46 ЖК РФ).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5.3. Управляющая организация не несет ответственность за строительные недостатки.

5.4. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

5.4.1. Все последствия, возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

5.4.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах, захламление тамбуров;

5.4.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

5.4.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

5.4.5. В случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

5.6. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

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 путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и

периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ с составлением совместного акта осмотра;
- 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.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и 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 помещения, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

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 (уполномоченного им лица), а также, при необходимости, - подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа с момента сообщения о нарушении Собственник не прибыл для проверки факта нарушения, 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 или общего имущества собственников, 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.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника 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 или в случае отказа или отсутствия Собственника отправляется по почте заказным письмом, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника 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;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 3 месяца, если многоквартирный дом в силу обязательств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

7.2. Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке в случаях, указанных в п.7.1. Договора, через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

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

7.4. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его прекращения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.6. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

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 Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.

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 таких обстоятельств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на срок 3 (три) месяца и вступает в действие с момента его подписания. В случае проведения общего собрания собственников и выбора ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КОМ» в качестве управляющей организации в соответствии с п.2,3 ст.161 Жилищного кодекса РФ, договор пролонгируется на срок 3 (три) года на тех же условиях.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо заявления управляющей организации о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. 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.

10.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является **г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, д. 38, корпус 2.**

10.3. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за нежилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

10.4. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в

остальной её части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

10.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- **Приложение №1.** Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу: 129323, г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, д. 38, корпус 2.
- **Приложение №2.** Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: 129323, г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, д. 38, корпус 2.
- **Приложение №3.** Перечень дополнительных услуг в период заселения в помещении.
- **Приложение №4.** Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.
- **Приложение №5.** Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора.
- **Приложение №6.** Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.
- **Приложение №7.** Правила проведения строительно-отделочных работ в помещениях многоквартирного дома.
- **Приложение №8.** - Перечень услуг содержанию нежилых помещений (машиномест) по адресу: 129323, г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, д. 38, корпус 2.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник/представитель собственника

Управляющая организация
Общество с ограниченной
ответственностью

«ПИОНЕР-СЕРВИС КОМ»
(ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КОМ»)

ОГРН 1187746719698

ИНН 9723058658 КПП 772301001

Адрес: 109263, город Москва, улица

Чистова, д.16, корпус 2, этаж 1, помещение

V, комната 1

тел. 8(495) 212-10-60

р/сч 40702810338000197022

ПАО Сбербанк

к/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

Директор

Подпись

А.М. Иванов
М.П.

**Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
129323, г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, д. 38, корпус 2**

1. Адрес многоквартирного дома	129323, г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, д. 38, корпус 2.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома	нет
3. Серия, тип постройки	индивидуальный
4. Год постройки	2019 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета	Нет
6. Степень фактического износа	0%
7. Год последнего капитального ремонта	Нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	Нет
9. Количество этажей	2-24 (включая 2 подземных)
10. Наличие подвала	имеется
11. Наличие цокольного этажа	нет
12. Наличие мансарды	нет
13. Наличие мезонина	нет
14. Количество квартир	702
15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	нет
16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания	нет
17. Строительный объем	300 347,4 м. куб.
18. Площадь:	74 325,5 м. кв.
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками	
б) общая площадь жилых помещений (с учетом балконов и лоджий)	46 902,8 м. кв.
в) общая площадь жилых помещений (без учета балконов и лоджий)	45 375,8 м. кв.
г) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2 617,7 м. кв.
д) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), т.ч.:	12 297,9 м. кв.
- Количество лестниц	8 шт.
- МОПы 1 этажей	946,6 м. кв.
- Уборочная площадь лестниц	2 889,9 м. кв.
- Уборочная площадь общих коридоров	6 257,5 м. кв.
- Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	1 900,64 м. кв.
19. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	железобетон	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	железобетон/пенобетон; утеплитель; фиброцементные плиты, стеклофибробетон, композитный материал на алюминиевой подсистеме	
3. Перегородки	железобетон	
4. Перекрытия Чердачные Междуэтажные Подвальные	железобетон	
5. Крыша	Плоская рулонная направляемая	
6. Полы	железобетон	
7. Проемы Окна Двери	блоки оконные в ПВХ переплетах с двухкамерными стеклопакетами с мягким селективным покрытием внутреннего стекла Заводского изготовления	
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	Архитектурн. Оформл. Дизайнерская.	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	-	
лифт	Пассажир. / Грузопас.	
вентиляция	Приточно-вытяжная	
канализация	Центральная	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	централизованное	
холодное водоснабжение	централизованное	
горячее водоснабжение	централизованное	
Центральное отопление	централизованное	
11. Крыльца		

Собственник

**Управляющая организация
«ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КОМ»**

Иванов А.М.

**1. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
129323, г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, д. 38, корпус 2**

№№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
	I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в 3 года
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	1 раз в квартал
1.4.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	По мере необходимости
1.5.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	По мере необходимости
2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
2.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	По мере необходимости

2.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	По мере необходимости
2.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	По мере необходимости
2.4.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По мере необходимости
3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
3.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в год
3.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	1 раз в год
3.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
4.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	По мере необходимости
4.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	По мере необходимости
4.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	1 раз в квартал
5.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год

5.3	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест отпирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	2 раза в год
5.4	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	1 раз в квартал
5.5	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.	2 раза в год
5.6	Проверка очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	По мере необходимости
5.7	Проверка очистки кровли от скопления снега и наледи.	Ежемесячно в зимний период
5.8	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		
6.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	По мере необходимости
6.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	По мере необходимости
6.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
7 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		
7.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	По мере необходимости
7.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в неделю
7.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	По мере необходимости
7.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	По мере необходимости
7.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	По мере необходимости
7.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),	По мере необходимости

	проведение восстановительных работ.	
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
8.1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	По мере необходимости
8.2	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	1 раз в месяц
8.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	По мере необходимости
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
9.1	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	По мере необходимости
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
10.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в неделю
10.2	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
11.1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	1 раз в квартал
11.2	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости
11.3	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	По мере необходимости

11.4	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	1 раз в месяц
11.5	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	1 раз в год
11.6	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания тепловых сетей и водоподкачек в многоквартирных домах:	
12.1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на тепловых сетях и водоподкачках в многоквартирных домах.	По мере необходимости
12.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	По мере необходимости
12.3	Гидравлические и тепловые испытания оборудования тепловых сетей и водоподкачек.	По мере необходимости
12.4	Работы по очистке оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	По мере необходимости
12.5	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
13	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах:	
13.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов).	1 раз в месяц
13.2	Постоянный контроль параметров водоснабжения (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем.	ежедневно
13.3	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год
13.4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По мере необходимости
13.5	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости

13.6	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	По мере необходимости
13.7	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости
13.8	Очистка и промывка водонапорных баков.	По мере необходимости
13.9	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
14.1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
14.2	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год
14.3	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости
14.4	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно- коррозионных отложений.	1 раз в год
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
15.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в 4 года
15.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в год
15.3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка	1 раз в год
15.4	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости
16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
16.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	По мере необходимости
16.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	ТО 12 – 1 раз в год
16.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта	Ежедневно

	(лифтов).	
16.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
	III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
17	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
17.1	Влажная уборка лифтовых холлов и мест общего пользования 1-го этажа	ежедневно не реже 2 раз в день (кроме вскр.)
17.2	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	6 раз в год
17.3	Мытье окон с внутренней стороны	2 раза в год
17.4	Влажная уборка лифтовых холлов и мест общего пользования выше 1-го этажа	6 раз в неделю
17.5	Влажная уборка стен, дверей, на лестничных клетках, шкафов для электрощитов и слаботочных устройств, отопительных приборов.	6 раз в год
17.6	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция с септиком.	12 раз в год
18	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в зимний период года:	
18.1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	По мере необходимости
18.2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	По мере необходимости
18.3	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	По мере необходимости
18.4	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	По мере необходимости
18.5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	По мере необходимости
19	Работы по содержанию придомовой территории в летний период:	
19.1	Подметание и уборка придомовой территории.	По мере необходимости
19.2	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	По мере необходимости
19.3	Уборка и выкашивание газонов.	По мере необходимости
19.4	Прочистка ливневой канализации.	По мере необходимости

19.5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки.	6 раз в неделю
20	Работы по содержанию придомовой территории	
20.1	Вывоз снега в зимний период	По мере необходимости
20.2	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере необходимости
21	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
21.1	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной вентиляции	1 раз в неделю
22	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными	
22.1	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости
23	Прочие услуги	
23.1	Техническое обслуживание видеонаблюдения	Ежемесячно
23.2	Расходы на содержание и организацию работ по управлению МКД	Ежемесячно
23.3	Техническое обслуживание системы контроля и учета доступа	Ежемесячно
	Итого	54,06 руб./кв.м.
	Консьерж-сервис	Ежедневно 12 часов - 12/7
	Патруль территории силами ЧОП Диспетчер видеонаблюдения силами ЧОП (Вневедомственная охрана) Тревожная кнопка	Круглосуточно - 24/7
	Итого	15,45 руб./кв.м.
	Обращение с твердыми коммунальными отходами	Исходя из общей площади жилого помещения на основании объема вывезенных контейнеров

Собственник

Управляющая организация
«ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КОМ»

Иванов А.М.

Стороны зафиксировали, что в период заселения Собственник в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания соответствующих документов о приемке помещения от Застройщика на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа производит оплату вывоза мусора, защиту лифта, и дополнительную уборку дома путем внесения авансового платежа в соответствии со следующим тарифом:

№ п/п	Виды работ	Период	Параметры/ Единица измерения	Стоимость работ, руб.
1	Дополнительная уборка МОП	Единоразовый платеж	руб./ кв.м. площади квартиры	17,92
2	Возмещение затрат, связанных с повышенной нагрузкой на лифтовое оборудование в связи и проведением ремонтно-строительных работ		руб./ кв.м. площади квартиры	32,72
3	Дополнительное проведение технических осмотров и профилактических работ систем водоснабжения и общедомовой канализации		Для квартир без отделки руб./ кв.м. площади квартиры	19,00
4	Технический надзор в период проведения ремонтных работ: 1. Работы на электрооборудовании 2. Сантехнические работы 3. Скрытые работы		Для квартир без отделки руб./ кв.м. площади квартиры	250,00
5	Вывоз крупногабаритного мусора		Для квартир без отделки руб./ кв.м. площади квартиры	230,00
6	Вывоз крупногабаритного мусора		Для квартир с отделкой руб./ кв.м. площади квартиры	85,00

*Условия проведения технического надзора определяется отдельным Соглашением.

Собственник

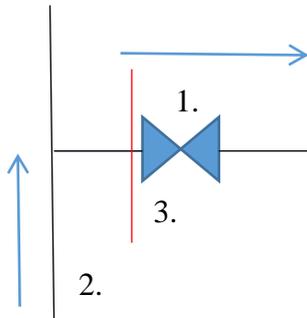
**Управляющая организация
«ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КОМ»**

Иванов А.М.

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

1) Граница ответственности при эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема 1



1. Шаровый кран.
2. Подающий стояк ХВС или ГВС
3. Граница раздела эксплуатационной ответственности.

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность инженерных сетей горячего и холодного водоснабжения до первого резьбового соединения вводного запорного устройства (крана) от подающего стояка ХВС и ГВС согласно вышеуказанной схемы.

2) Граница ответственности при эксплуатации питающих электрических сетей на помещение.

Схема 2

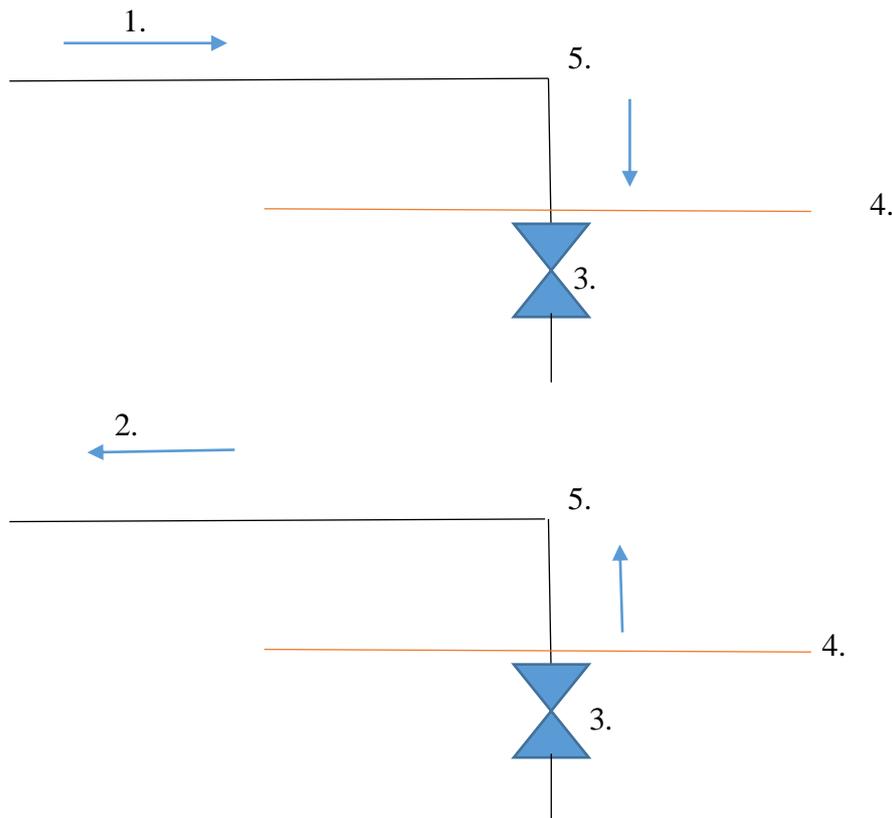


УЭРМ - устройство этажное распределительное
P1 - счётчик электронный, R-х тарифный
ЩК - щиток квартирный

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

3) Граница ответственности при эксплуатации систем отопления.

Схема 3



1. Подающий трубопровод.
2. Обратный трубопровод.
3. Шаровый кран.
4. Граница раздела эксплуатационной ответственности.
5. Коллектор.

В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из подающих трубопроводов горизонтального и вертикального расположения, обогревающих приборов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры отвечающей за подачу теплоносителя к потребителю(собственнику) находящийся в зоне эксплуатационной ответственности управляющей компании, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность инженерных сетей центрального отопления до первого резьбового соединения запорной арматуры подающего и обратного трубопровода от распределительного коллектора (находящегося в МОП) отопления на инженерные сети отопления помещения собственника.

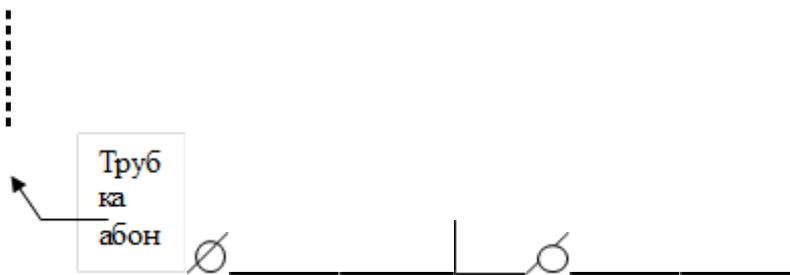
Внутриквартирные приборы отопления, и учёта тепловой энергии находятся в зоне эксплуатационной ответственности собственника помещения.

Управляющая организация не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Управляющей организацией.

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

Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.

Переговорное устройство домофона, устанавливаемое Собственником в Помещении, а также кабельная линии от клеммного соединения в УЭРБ, обслуживается Собственником, Кабельная линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в УЭРБ обслуживает Управляющая организация.



5) Граница раздела обслуживания по переговорному устройству домофона между Управляющей организацией и Собственником

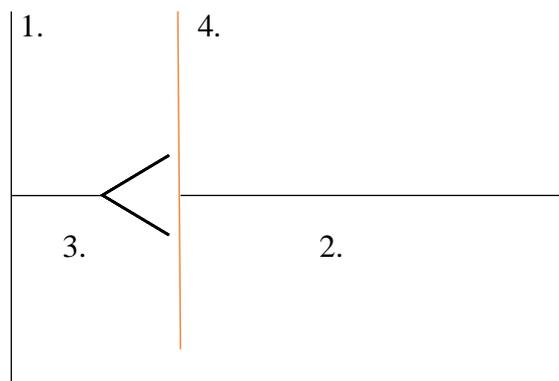
Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено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

б) Границей ответственности по водоотведению между Управляющей организацией и Собственником является точка присоединения отводящей трубы канализации к стояку (раструб фасонной детали).

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

Фасонную часть с принимающим раструбом стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

Схема № 5



1. Стояк канализационной системы.
2. Горизонтальный внутриквартирный лежак канализации.
3. Приемный раструб.
4. Граница раздела эксплуатационной ответственности.

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

Собственник

**Управляющая организация
«ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КОМ»**

_____ Иванов А.М.

Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора

I. Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением Договора, потребителям

В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет потребителям необходимую информацию в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

1) путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах, установленных на первых этажах в подъездах многоквартирного дома, а также расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей:

а) о дате заключения Договора, о дате начала управления многоквартирным домом, об Управляющей организации в объеме информации, указанной в разделе 1 Приложения № 1 к Договору, о контролирующих органах (и об изменении такой информации), о требованиях к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями – в течение 5 рабочих дней после даты заключения договора (или изменения указанной информации);

б) о перечне, периодичности и графике выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе в результате его изменения, – в течение 10 рабочих дней срока начала действия такого перечня или его изменения;

в) о дате начала (или прекращения) предоставления Управляющей организацией по Договору коммунальных услуг по их видам, - в течение 5 рабочих дней после даты заключения (или расторжения) договора с ресурсоснабжающей организацией, или согласования с ресурсоснабжающей организацией такой даты;

г) о размерах тарифов на коммунальные ресурсы, о порядке и форме оплаты за коммунальные услуги, об установке приборов учета ресурсоснабжающей организацией, о показателях качества коммунальных услуг, и иной информации, касающейся предоставления коммунальных услуг и указанной в пп. «п» п.31 Правил предоставления коммунальных услуг (№ 354) – в течение 5 рабочих дней после заключения договора с ресурсоснабжающей организацией или после соответствующих изменений;

д) ежегодный отчет об исполнении Договора – в срок, не позднее 3-х месяцев до даты окончания каждого года действия Договора;

2) путем указания информации в платежном документе:

а) о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы, службы по расчетам платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, если такие расчеты ведет Управляющая организация собственными силами, – в срок представления потребителю первого платежного документа для внесения платы по Договору;

б) об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере. В случаях, когда решение государственного регулирующего органа о начале применения новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг принято в течение указанного срока, информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до сведения потребителей при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги с применением соответствующих новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг;

в) о Представителях Управляющей организации, указанных в Приложении № 1 к Договору (в т.ч. его телефон, факс, адрес эл.почты, адрес сайта в сети интернет, адрес приема потребителей), выполняемых ими функциях и об их взаимоотношениях с потребителями при исполнении Договора Управляющей организацией - в срок представления первого платежного документа для внесения платы по Договору, в т.ч. после даты заключения Управляющей организацией договора с Представителем;

г) о сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, квартирных, комнатных приборов учета и иной информации, связанной с учетом объемов коммунальных ресурсов с использованием таких приборов учета – 1 раз в квартал.

III. Порядок представления Управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирными домами

Информация о деятельности по управлению многоквартирными домами в объеме и сроки, установленные в Стандарте раскрытия информации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, размещается Управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет.

Собственник

Управляющая организация

_____ Иванов А.М.

М.П.

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей, и.т.п.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, арендатор);
- 5) паспортные данные собственников помещений.
- 6) Номер мобильного телефона
- 7) Адрес электронной почты

5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями, организации, осуществляющей автодозвон в связи с задолженностью за жилое помещение и коммунальные услуги, а также лицам, осуществляющим действия по взысканию указанной задолженности.

4) передача данных контролирующим органам

5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,

2) без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека) в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 15.09.2008 N 687"Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации"

7. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных истекает через 3 года после истечения срока действия настоящего Договора.

8. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате услуг, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.

Собственник

Управляющая организация

_____ Иванов А.М.

ПРАВИЛА

проведения строительно-отделочных работ в помещениях многоквартирного дома.

1. Общие положения.

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

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

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

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

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

2. Допуск и нахождение на территории многоквартирного дома

2.1. Первичный проход на территорию многоквартирного дома осуществляется ежедневно с 9:00 до 18:00 в будние дни, исключительно по предъявлению сотруднику охраны правоустанавливающего документа, подтверждающего факт приобретения площади в многоквартирном доме, акта допуска в помещение от Застройщика, удостоверения личности, с дальнейшей фиксацией паспортных данных сотрудником охраны в соответствующем журнале посещений.

2.2. Проход на территорию многоквартирного дома Собственников, имеющих пропуск (синяя карта допуска), выданный Управляющей организацией, осуществляется круглосуточно.

2.3. Пропуск Собственника (синяя карта допуска) оформляется в Управляющей организации при предъявлении паспорта.

2.4. При оформлении карт допуска на рабочие подрядные организации на время проведения ремонтных работ в помещении в Управляющей организации при предъявлении паспорта, заполняется соответствующее заявление на получение карт допуска, с указанием ФИО лица, на которое оформляется пропуск без права передачи третьим лицам.

2.5. На рабочие подрядные организации, срок проведения работ которыми не превышает 7 календарных дней, при предъявлении паспортов оформляется заявление без выдачи пропуска.

2.6. Проход в Управляющую организацию представителей подрядных организаций осуществляется строго при наличии доверенности от собственника и пропуска (красная карта допуска).

2.7. Проход подрядчиков на территорию многоквартирного дома осуществляющих, ремонтные работы в помещениях осуществляется ежедневно с 09.00 до 19.00 в будние дни, исключая выходные и праздничные дни. Круглосуточное нахождение на территории многоквартирного дома и прилегающей территории представителей подрядных организаций строго ЗАПРЕЩЕНО.

3. Разгрузка/погрузка строительных материалов.

- 3.1. Разгрузка/погрузка строительных материалов проводится в местах, определенных Управляющей организацией, а транспортировка строительных материалов, мебели, оборудования и т.п. до Помещения производится исключительно в полиэтиленовой упаковке, обеспечивающих сохранность общего имущества.
- 3.2. Запрещается разгружать строительные материалы без использования поддонов, запрещается укладка материалов на газон, пол в холлах подъездов.
- 3.3. Не допускается въезд на прилегающую территорию многоквартирного дома автомашины грузоподъемностью более 1,5 тонны.
- 3.4. Не допускается складирование строительных материалов, мебели, оборудования, строительного мусора и т.п. на разгрузочной площадке, в лифтовых холлах, пожарных лестницах, приквартирных холлах, на путях эвакуации, в других местах общего пользования, на газонах, отмостках, проездах, тротуарах, аварийных проездах.
- 3.5. Уборку маршрута (перед подъездом, холл, лифт, приквартирный холл и т.д.) транспортировки материалов, мебели оборудования, строительного мусора, осуществляет персонал Подрядчика.
- 3.6. Ввоз газовых баллонов любого типа, а также бензина и других горючих жидкостей на территорию ЖК категорически запрещается.
- 3.7. Ввоз/вывоз оконных блоков, радиаторов отопления, блоков кондиционеров, осуществляется по заранее оформленному в Управляющей организации материальному пропуску.
- 3.8. Выброс оконных блоков в контейнер для сбора КГМ осуществляется при наличии материального пропуска.

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

- 4.1. После подписания Передаточного акта на помещения и принятия Собственниками решения о необходимости строительно-отделочных работ Собственники обязаны:
- 4.1.1. Произвести подготовку Помещения к производству строительно-отделочных работ, включающую в себя:
- установку временной раковины, унитаза, емкости для слива строительных растворов;
 - обеспечение Помещения средствами оказания первой медицинской помощи (аптечкой), средствами автономной пожарной защиты (огнетушитель);
 - получение в Управляющей организации технических условий на проведение строительно-отделочных работ в Помещении;
 - разработку силами специализированной проектной организации, имеющей соответствующую лицензию, рабочего проекта внутреннего электроснабжения Помещения, на основании полученных от Управляющей организации технических условий (с указанием установленной электрической мощности), согласование его должным образом в рамках полученных технических условий.
 - разработку на основании полученных от Управляющей организации технических условий проекта планировки Помещения, в составе частей (по необходимости): архитектурно-строительной, отопления и вентиляции, электрооборудования, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств. В случае внесения изменений в планировку Помещения, согласовать проект планировки в установленном законом порядке;
 - согласование с Управляющей организацией системы отвода дренажа внешнего и внутреннего блока кондиционера.
- 4.1.2. По завершении подготовки Помещения к строительно-отделочным работам, предъявить Помещение к осмотру Управляющей организации и после осмотра приступить к производству строительно-отделочных работ.
- 4.1.3. После начала производства строительно-отделочных работ оплатить платеж за вывоз строительных отходов, защиту лифта и дополнительную уборку МОП Многоквартирного дома.
- 4.1.4. Представить в Управляющую организацию гарантии возмещения возможного ущерба третьим лицам в ходе проведения работ или в результате переустройства (перепланировки) Помещения (копию полиса страхования гражданской ответственности или обязательства подрядчика по договору подряда).
- 4.1.5. Проведение работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих

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

4.1.6. Подрядчикам категорически запрещается пользоваться пассажирским лифтом, в том числе с целью перевозки строительных материалов и иного оборудования. Находится в местах общего пользования в грязной одежде, передвигаться по территории ЖК, а также непосредственно в самом многоквартирном доме открытой обуви.

5. Производство строительного-отделочных работ.

5.1. При производстве строительного-отделочных работ Собственники обязаны:

5.1.1. До начала производства работ получить у Управляющей организации технические условия для разработки проекта.

5.1.2. Представить Управляющей организации сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительного-отделочных работ. По необходимости, оформить доверенность на ответственное лицо, представляющее в дальнейшем интересы Собственников по всем вопросам, связанными с проведением работ.

5.1.3. До начала производства работ передать Управляющей организации копию согласованной проектной документации.

5.1.4. При выполнении строительного-монтажных работ своевременно оформить и подписать следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ по устройству гидроизоляции по каждому помещению «мокрых зон», в 3 экз.

- акт освидетельствования скрытых работ по прокладке отдельных линий электроснабжения и слаботочных систем, в 3 экз.

- акт освидетельствования скрытых работ по прокладке труб водоснабжения и канализации в полах, стенах, по стоякам, в 3 экз.

- акт гидравлических испытаний систем холодного водоснабжения, в 3 экз.

- акт гидравлических испытаний систем теплоснабжения, в 3 экз.

- акт гидравлических испытаний систем горячего водоснабжения, в 3 экз.

Акты скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации, проверка которой осуществляется ответственным лицом от Управляющей организации.

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

5.1.6. Предоставить в Управляющую организацию письменную информацию о лице ответственном за:

- электробезопасность;

- соблюдение правил пожарной безопасности;

- соблюдение правил производственной санитарии;

- соблюдение правил охраны труда и промышленной безопасности.

5.1.7. При производстве строительного-отделочных работ запрещается:

- проведение работ, не соответствующих проекту и не согласованных с Управляющей организацией и иными компетентными органами согласно законодательству РФ;

- нахождение рабочих в Помещении или на территории Многоквартирного дома с 23.00 до 08.00 без письменного разрешения Собственников, согласованного с Управляющей организацией;

- проведение шумовых работ с 20.00 до 09.00, а также в воскресные и праздничные дни;

- нахождение на территории Многоквартирного дома в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;

- проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик многоквартирного дома (устройство балконов, козырьков, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков сплит-систем и т.п.).

- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования. Своевременно осуществлять уборку Помещения от мусора, (с вывозом/выносом его в специально отведенные для этого места (бункеры)).

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

5.1.9. Не допускать перегрузки лифта. Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде с дополнительной защитной упаковкой. Груз располагается равномерно по

всей площади кабины лифта. Соблюдать правила пользования лифтом.

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

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

5.2. Управляющая организация обязана:

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

5.2.2. Оформить Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение с Управляющей организацией, обеспечить электропитание (электроснабжение) Помещения в объеме, предусмотренном проектными решениями, после выполнения технических условий.

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

5.4. При проведении работ должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

5.5. Не допускается:

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

5.6. Проектом должна быть предусмотрена конструкция полов, с обязательной звукоизоляцией по всей площади помещений (коэффициент шумопоглощения не менее 20Дб). Материалы и оборудование должны быть сертифицированы для применения в Российской Федерации.

5.7. Ремонт с переустройством, в том числе переоборудованием помещения, перепланировками и реконструкцией, проводится с понедельника по субботу, с 9 до 18 часов.

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

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

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

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

Меры, применяемые к собственнику помещения, не соблюдающего данный Регламент:

5.9. Ограничение предоставляемой мощности в указанный ниже период перерыва в работах.

5.10. Ограничение времени проведения работ в соответствии со следующим графиком:

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

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

6.2. В процессе производства работ, Управляющей организацией осуществляется контроль за качеством выполнения работ и их соответствие проекту (после оплаты услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору). При этом в процессе выполнения работ оформляются и подписываются в 3-х экземплярах следующие документы (при необходимости):

-Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции;

-Акт освидетельствования скрытых работ разводки трубопроводов;

-Акт освидетельствования скрытых работ по устройству системы канализации;

-Акт гидравлических испытаний систем отопления, горячего и холодного водоснабжения.

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

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

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

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

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

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

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

6.7. В части отопления должно быть обеспечено следующее:

- не допускаются дополнительные врезки в стояки отопления, уменьшения сечений стояков, установка на них запорной арматуры и сужающих устройств;

- подключение дополнительных отопительных приборов водяного отопления к стоякам допускается производить в пределах расчетной отопительной нагрузки стояков;

- категорически запрещается установка теплых полов от системы отопления (и ГВС тоже). По окончании монтажных работ необходимо произвести гидравлические испытания системы отопления в присутствии ответственного представителя Управляющей организации.

7. Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений.

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

7.2. Для начала электромонтажных работ в Помещении Собственник обязан:

- на основании полученных от Управляющей организации технических условий (с указанием установленной электрической мощности) силами специализированной проектной организации, имеющей лицензию на проектирование и производство работ, разработать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения;
- получить Акт балансового разграничения и эксплуатационной ответственности у Управляющей организации;
- согласовать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения должным образом, в рамках полученных технических условий;

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

- акты на скрытые электромонтажные работы, подписанные Управляющей организацией в процессе производства работ (после оплаты услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору);
- акт заделки отверстий стен и межэтажных перекрытий, если такие работы проводились;
- копию акта сдачи-приемки выполненных работ между Собственниками и подрядной организацией (при наличии);
- на момент переключения квартиры на три фазы по постоянной схеме Собственник обязан предоставить дифференциальный автоматический выключатель и УЗО, номиналом, указанным в технических условиях (устанавливаются в этажных распределительных щитах), ответственность за качество оборудования берет на себя Собственник.

7.4. В предоставленном проекте Собственник обязан учесть следующие требования безопасности:

Для монтажа использовать кабели с характеристикой нгLS. В помещение должен проложен кабель дополнительного уравнивания потенциалов.

В коммутационном сантехническом шкафу установлена КУП, к которой присоединяются все металлические корпуса сантехнического оборудования и трубопроводы, медным проводом сечением 4 мм.кв. Все оборудование и материалы, заложенные в проекте, должны иметь сертификаты соответствия и пожарной безопасности.

7.5. По окончании выполнения электромонтажных работ и установке электрооборудования должны быть проведены измерения и испытания.

Организация, проводящая указанные мероприятия, должна иметь лицензию на их производство и аккредитованную электротехническую лабораторию. По результатам испытаний и измерений составляется Технический отчет, обязательно включающий в себя:

- титульный лист с указанием адреса организации-исполнителя, перечень предоставленной технической документации, копию лицензии, выданную Главным управлением государственного энергетического надзора Министерства топлива и энергетики РФ, организации, проводящей измерения и испытания;
- копию свидетельства о регистрации электролаборатории, протокол наличия цепи между заземленной электроустановкой и элементами заземленной установки («металлосвязь»), протокол измерения сопротивления петли «фаза-нуль», протокол измерения сопротивления изоляции (Форма протокола единая, установлена Мосгорэнергонадзора), перечень средств измерений и оборудования.

8. Монтаж систем слабых токов и порядок приемки их в эксплуатацию

8.1. Подготовительный этап:

8.1.1. Получение разрешения и технических условий на разработку проекта по системам слабых токов в Управляющей компании.

8.1.2. Согласование разработанного проекта слабых токов с Управляющей компанией.

8.2. Этап выполнения работ.

8.2.1. В ходе выполнения монтажных работ слаботочных систем, СМР должны быть выполнены по ранее согласованному см Управляющей компанией проекту.

8.2.2. При производстве скрытых работ, между Собственником монтажной организацией и Управляющей компанией в 3-х экземплярах подписываются Акты на скрытые работы, с приложение исполнительной документации (схемой разводки слаботочной линии).

8.3. При готовности слаботочной сети в помещении Собственник обязан вызвать представителя Управляющей компании для оформления Акта приемки в эксплуатацию слаботочной системы, после оформления которой Управляющая компания производит ее подключение по постоянной схеме.

8.4. Проводка от каждой розетки в помещении должна быть выполнена отдельным кабелем и коммутирована в слаботочной нише размером 300*400*140, где осуществляется ввод кабеля в помещение (для телефонной и телевизионной сети),

- параллельный пробег силовой и слаботочной проводки допускается в том случае, если расстояние между силовым и слаботочным шлейфом составляет 300мм.

- все применяющиеся изделия и материалы при монтаже слаботочной сети должны иметь сертификаты и прилагаться к актам скрытых работ.

9. Регламент выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования.

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

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

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

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

-Акт освидетельствования скрытых работ (прокладки воздуховодов, фреоновых проводов и системы дренажа) (после оплаты услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору).

-Акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы внутренних блоков системы кондиционирования (после оплаты услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору).

10. Регламент выполнения работ на слаботочных сетях.

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

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

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

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

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

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

10.7. Собственники несут ответственность за целостность пломб приборов учета и в случае нарушения пломбировки оплачивают восстановление целостности пломб по тарифам УК. В

случае возникновения разногласий по количеству потребленных ресурсов (при условии нарушения целостности пломб) применяются инструкции ресурсоснабжающих организаций.

10.8. При установке нештатных домофонных трубок в квартире всю ответственность за корректную работу с общедомовой системой домофонной связи Собственник берет на себя. Подключение домофонных трубок в квартире Собственника считается дополнительной работой и оплачивается по тарифам Управляющей организации.

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

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

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

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

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

11.5. При не вызове представителей Управляющей организации (после оплаты услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору) все акты считаются недействительными.

11.6. В случае отказа Собственника от оплаты услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору, в т.ч. предоставление услуг технического надзора всю ответственность за качество и соответствие нормам строительно-монтажных работ Собственник берет на себя.

11.7. В случае отсутствия договора технического надзора Собственника, Управляющая организация имеет право не выдавать документы по переустройству квартиры в Жилищную инспекцию и другие контролирующие органы, также иные документы, касающиеся проводимых/проведенных Собственником помещений строительно-ремонтных работ до предъявления Собственником оформленного в соответствии с действующим законодательством договора на технический надзор с иной организацией.

12. Ответственность Собственников и подрядной организации.

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

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

12.2. При порче имущества и оборудования Собственником или подрядной организацией, привлеченной им для производства ремонтных работ, Собственник обязан полностью возместить причиненный ущерб и расходы по восстановлению поврежденного имущества и/или оборудования, на основании составленных актов осмотра состояния имущества, сметой ремонта и предъявленным счетам на оплату. Оплата должна быть произведена в течение трех календарных дней после ознакомления Собственника с вышеуказанными документами.

12.3. Собственники, самовольно переустроившие Помещение, обязаны за свой счёт

восстановить Помещение до первоначального состояния либо узаконить переустройство (перепланировку) в установленном порядке.

12.3.1. Собственник несет материальную ответственность за порчу всех покрытий (пола, стен, потолков, лифтов, лестничных маршей, холлов и установленного в помещении инженерного оборудования и другого имущества) на период действия Договора с управляющей организацией по управлению и эксплуатации многоквартирного дома.

12.3.2. В случае, если Собственник не оплатил Управляющей организации причиненный ущерб, в соответствии с выставленными счетами на оплату, Управляющая организация вправе применить пени в размере 0,5% от общей стоимости расходов на ремонт за каждый день просрочки либо приостановить проведение работ собственником до осуществления Собственником оплаты ущерба.

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

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

Собственник

**Управляющая организация
«ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КОМ»**

_____ Иванов А.М.

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг по содержанию нежилых помещений (машиномест)
по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, д. 38, корпус 2

№	Наименование услуги/работы
1	Санитарное содержание и уборка машиномест
2	Обслуживание системы контроля и учета доступа, в том числе гаражных ворот, предназначенных для обеспечения доступа собственника к нежилому помещению
3	Охрана нежилого помещения
4	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения, предназначенной для наблюдения за нежилым помещением
5	Эксплуатация лифтов
6	Санитарное содержание, влажная уборка и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций
7	Обслуживание (промывка, очистка) дренажных канализационных приемков
8	Обслуживание автоматики дренажных насосов канализационных приемков
9	Обслуживание системы водоотведения (канализация)
10	Эксплуатация и содержание ЦТП
11	Эксплуатация систем АППЗ (сплинкерная система пожаротушения, противопожарный водопровод, дымоудаление, подпор воздуха, система оповещения управления эвакуацией, автоматика насосов)
12	Обслуживание системы вентиляции и кондиционирования
13	Текущий ремонт
14	Услуги управления (в т.ч. Диспетчерская служба УК)
Итого	2 300,00 руб.

Примечания:

* - тариф не включает расходы на коммунальные услуги, а также расходы на холодную, горячую воду, стоки и электроэнергию, потребляемые в целях содержания общего имущества Паркинга.

Собственник

Управляющая организация

_____ Иванов А.М.
М.П.

