

ДОГОВОР №1К-14
управления многоквартирным домом

г. Москва

02 марта 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПИОНЕР-СЕРВИС КУТУЗОВСКИЙ», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Ободовского Кирилла Сергеевича, действующей на основании Доверенности №6 от 20.12.2019 года, с одной стороны, и Лейбович Альберт Игоревич,

, 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. Гжатская дом 5 корпус 1 (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», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354; «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными 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 действующим законодательством в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 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 Многоквартирного дома 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 заключать ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренным 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 расчетного месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату содержания и ремонта общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальным услуг 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, 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 учета 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 3.2.10. 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 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) потребителя 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 и 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 (использовать сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, 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, не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути в помещении общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к повреждению общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов упаковки;

з) не допускать нарушения тишины и покоя граждан;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству, 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.

3.3.4. При проведении в Помещении ремонтных работ оплатить вывоз строительных отходов крупногабаритного мусора.

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

3.3.6. 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 мощностей возможных режимов работы, установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем

количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.
3.7. 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.

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

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

3.3.10. 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. Стоимости услуг по охране, патрулированию территории, обслуживанию тревожной кнопки, дежурства видеонаблюдения, консьерж-сервису подрядной организацией 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.

4.3. 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.

4.4. 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 в 4 ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году дейс п в Договоре, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия и в п решения на общем собрании собственников.

4.5. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактич 4 предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов у п и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов 4 коммунальные услуги органами государственной власти в порядке, установленном федеральным зако (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные усл проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.6. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставлен на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) приб учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в цо содержания общего имущества в многоквартирном доме, распределяется между всеми жилым нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежи помещения.

4.7. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно ви и объемам таких выполняемых работ, услуг по преysкуранту цен, устанавливаемому Управляющо организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие рабо услуги.

4.8. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном до устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежаще Собственнику помещения.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных и введенным эксплуатацию индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного до общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потреблен коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных усл гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии или не введенн в эксплуатацию индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из норматив потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в поряд установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги д собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательств Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами уче используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами уче применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего ви коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российск Федерации.

4.10. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается таки собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный для снят показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

4.11. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может бы утверждены дополнительные работы и услуги, а также их стоимость. Данное решение распространя свое действие на всех собственников в многоквартирном доме, независимо от участия в голосовании данному вопросу.

4.12. Плата за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Многоквартирном до вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежн документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.13. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносит плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленн тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт помещения (общего имущест в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данно Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате помещений и коммунальн услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа. При приеме платы по Догово банками и платежными системами с плательщика гражданина взимается комиссионное вознаграждени

4.14. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственн обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.15. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в п. 3.1.6 Договора, дата

которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.16. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Собственник имеет право произвести единоразовую 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.

4.17. 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 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 стотридцатой 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, захламливание тамбуров;

5.4.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров, прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в результате чего стоимость по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполняются 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. Ответственность 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, авариями аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации и 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 следующих случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (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, предусмотренные 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 КУТУЗОВСКИЙ» 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 неотъемлемой частью.

10.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является г. Москва, ул. Гжатская дом 5 корпус 1.

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, данные, необходимые для начисления платы за нежилое помещение и коммунальные услуги, и задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взыскания задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться сбор, запись, систематизация, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечение, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по платежам 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 ее части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение №1. Состав общего имущества в многоквартирном доме.
- Приложение №2. Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Гжатская дом 5 корпус 1.
- 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.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ФИО Собственника:
Лейбович Альберт Игоревич,

Управляющая организация:
ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС
КУТУЗОВСКИЙ»

ОГРН 1197746348744

ИНН 9723085926

КПП 772301001

Адрес: 109263, г. Москва, ул. Чистова, д.

16, к. 2, эт. 1, пом. V, ком. 1

р/сч 40702810610000546947

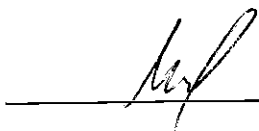
АО «Тинькофф Банк»

к/сч 30101810145250000974

БИК 044525974

Директор

 Олейников К.С.

 Лейбович А.И.



Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Гжатская дом 5 корпус 1

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Москва, ул. Гжатская, дом 5, корпус 1.
2. Серия, тип постройки: - индивидуальный проект.
4. Год постройки: - 2019г.
5. Степень износа по данным государственного технического обследования: нет данных.
6. Год последнего капитального ремонта: не проводился.
8. Количество этажей: 16,16,16,12,23,23.
10. Наличие подвала: Нет.
11. Наличие цокольного этажа: Нет.
12. Наличие мансарды: Нет.
13. Наличие мезонина: Нет.
14. Количество квартир: - 348.
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 11шт.
Количество машиномест 999 м.м.
16. Строительный объем: - 157 941м³.
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 39325м²
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 30077м²
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 1327м²
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 7921м²
20. Количество лестниц: 6шт
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 1885,6м²
22. Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования: 4216,3м²
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 7921м²
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 9602,8 м²
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 77:07:0008006:31.
26. Количество лифтов 12 шт., в том числе грузовых 6шт., пассажирских 6 шт.

Основание- технический паспорт многоквартирного дома.

II Подробное описание общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 30 шт. Площадь пола – 112 кв.м. Материал пола – железобетон, плитка.	Количество помещений требующих текущего ремонта – 0 шт. в том числе: пола – 0 шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 212 шт. Площадь пола – 629,8 кв.м. Материал пола – железобетон, плитка.	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта – 0 шт. в том числе пола – 0 шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей – 212 шт. Материал лестничных маршей – железобетон, плитка. Материал ограждения – сталь. Площадь – 1272,4 кв.м.	Количество лестниц, требующих ремонта – 0 шт. В том числе: лестничных маршей – 0 шт. ограждений – 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 12 шт. - иные шахты – 0 шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта – 0 шт. Количество иных шахт, требующих ремонта – 0 шт.
Коридоры	Количество – 212 шт. Площадь пола – 3278,3 кв.м. Материал пола – железобетон, плитка.	Количество коридоров, требующих ремонта – 0 шт. в том числе пола – 0 шт.
Технические этажи	Количество – 1 шт. Площадь пола – 6,3 кв.м. Материал пола – железобетон (ц/п стяжка).	Санитарное состояние – удовлетворительное
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – Железобетон. Количество продухов – 0 шт.	Состояние – удовлетворительное. Количество продухов, требующих ремонта – 0 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 6 шт. Площадь стен в подъездах – 8694,8 кв. м. Материал отделки стен: керамогранит, окраска в/д краской. Площадь потолков – 3626,4 кв. м. Материал отделки потолков: окраска в/д ГКЛ, подвесной кассетный потолок, реечный потолок.	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте – 0 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте – 0 кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте – 0 кв.м.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – 1310,5 кв. м. Материал стены и перегородок: железобетон, пеноблок. Материал отделки стен – керамогранит, покраска. Площадь потолков – 112 кв. м. Материал отделки потолков: покраска в/д краской.	Площадь стен, нуждающихся в ремонте – 0 кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте – 0 кв.м.
Наружные стены и перегородки	Материал – ж/б, газоблок. Площадь – 3980 кв. м.	Состояние – удовлетворительное. Площадь стен, требующих утепления – 0 кв.м.
Перекрытия	Количество этажей – 106	Площадь перекрытия, требующая ремонта –

	Материал - железобетон. Площадь – 39325 кв. м.	0 кв.м. Площадь перекрытий, требующих утепления – 0 кв.м.
Крыши	Количество – 3 шт. Вид кровли – плоская. Материал кровли: тротуарная плитка, рулонное покрытие технотон. Площадь кровли – 3155,3 кв.м. Протяженность свесов - 0 м. Площадь свесов – 0 кв. м Протяженность ограждений – 362,40 м.п.	Характеристика состояния – удовлетворительное. Площадь крыши требующей капитального ремонта - 0 кв.м. Площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 30 шт. из них: деревянных – 0 шт. металлических 30 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – 0 шт. из них деревянных - 0 шт. металлических 0 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 9 шт. из них деревянных – 0 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - 0 шт.

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 12 шт. В том числе: грузовых – 6 шт. пассажирских – 6шт. Марки лифтов – «KONE» Грузоподъемность 1 т., 0,63 т. Площадь кабин – 2,31 кв.м.	Количество лифтов, требующих: замены - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта - 0 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 54 шт. Материал вентиляционных каналов – армированная кладка из кирпича, пеноблоков, ж/б. Протяженность вентиляционных каналов – 2172м.п.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - 0 шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 5 шт.	Состояние удовлетворительное.
Светильники	Количество – 1964 шт.	Количество светильников, требующих замены - 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта - 0 шт.
Системы дымоудаления	Количество - 32 шт.	Состояние удовлетворительное.
ДУ-НЗ - клапан системы дымоудаления. ПД-НЗ - клапан системы компенсации и подпора системы дымоудаления. ОГ-НО - клапан огнезадерживающий нормально открытый (уст. по диаметру воздуховода).	ДУ-НЗ - клапан системы дымоудаления – 174шт. ПД-НЗ - клапан системы компенсации и подпора системы дымоудаления – 298шт. ОГ-НО - клапан огнезадерживающий нормально открытый (уст. по диаметру воздуховода) – 276шт.	Требуется замены или ремонта: ДУ-НЗ - клапан системы дымоудаления – 0шт. ПД-НЗ - клапан системы компенсации и подпора системы дымоудаления – 0шт. ОГ-НО - клапан огнезадерживающий нормально открытый (уст. по диаметру воздуховода) – 0шт. ОГ-НЗ - клапан огнезадерживающий нормально закрытый (уст. по диаметру

ОГ-НЗ - клапан огнезадерживающий нормально закрытый (уст. по диаметру воздуховода). ОК - обратный клапан. ДК - дроссель-клапан. СОМ 560 - демпфер температурных расширений.	ОГ-НЗ - клапан огнезадерживающий нормально закрытый (уст. по диаметру воздуховода) – 276шт. ОК - обратный клапан 140шт. ДК - дроссель-клапан – 272шт. СОМ 560 - демпфер температурных расширений – 1480м.п	воздуховода) – 0шт. ОК - обратный клапан -0шт. ДК - дроссель-клапан – 0шт. СОМ 560 - демпфер температурных расширений – 0шт.
Система оповещения СОУЭ	Количество: Речевые громкоговорители – 328шт.	Требуют ремонта: Речевые громкоговорители – 0 шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 5 шт. Длина магистрали – 1940 м.п.	Длина магистрали, требующая замены – 0 Количество распределительных щитков, требующих ремонта – 0 шт.
Сети электроснабжения	Длина – 46870 м.п.	Длина сетей, требующая замены – 0 м.
Котлы отопительные	Количество - 0 шт.	Отсутствует
Система теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноконтурном исчислении: 1. Оцинкованная водогазопроводная стальная труба ГОСТ 3262-75: - ду32 мм. 1024 м. 2. Распределительный коллектор: - 5шт. 3. Узел регулирования: - 16шт.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены – 0. Протяженность труб, требующих ремонта 0.
Система отопления	Диаметр, материал труб и протяженность в одноконтурном исчислении: оцинкованная водогазопроводная стальная труба ГОСТ 3262-75. 1. ду50 мм. - 1960 м.п. 2. ду25 мм. - 2890 м.п. Распределительные коллекторы: - 100шт.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены – 0. Протяженность труб, требующих ремонта 0. Количество распределительных коллекторов, требующих ремонта – 0.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: затворах -14 шт. вентилей - 0 шт. Кранов – 18 шт.	Требует замены или ремонта: затворах – 0 шт. вентилей – 0 шт. Кранов – 0 шт.
Задвижки, вентили, краны на системах отопления	Количество: затворах - 24 шт. вентилей - 0 шт. Кранов - 2202 шт.	Требует замены или ремонта: затворах – 0 шт. вентилей – 0 шт. Кранов – 0 шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - 0 шт.	Состояние удовлетворительное.
Элеваторные узлы	Количество - 0 шт.	Состояние удовлетворительное.
Системы очистки воды	Количество – 0 шт.	Состояние удовлетворительное.
Насосы	Не установлены.	Состояние – удовлетворительное.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: оцинкованная водогазопроводная стальная труба ГОСТ 3262-75, сшитый	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 20мм - 0. 2. 32мм – 0. 3. 25мм - 0.

	полиэтилен РЕХ-А 1. 20 мм. - 1480 м.п. 2. 32 мм. - 1890м.п. 3. 25 мм. - 1200 м. 4. 50мм. - 540м.п.	4.50мм - 0. Протяженность труб, требующих окраски - 0 м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: оцинкованная водогазопроводная стальная труба ГОСТ 3262-75, сшитый полиэтилен РЕХ-А 1. 20 мм. - 1480 м.п. 2. 32 мм. - 1890м.п. 3. 25 мм. - 1200 м. 4. 50мм. - 540м.п.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 20мм - 0. 2. 32мм - 0. 3. 25мм - 0. 4.50мм - 0. Протяженность труб, требующих окраски - 0 м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: здвижек - 32 шт; вентилей - 0 шт. Кранов - 3424 шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - 0 шт; вентилей - 0 шт. кранов - 0 шт.
Трубопроводы системы противопожарного водоснабжения	Диаметр, материал, протяжённость: стальные трубы по ГОСТ 10704-91 ду25мм - 740м.п. ду32мм - 1080м.п. ду50мм - 920м.п. ду90мм- 824м.п.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 32мм - 0. 2. 25мм - 0. 3. 50мм - 0. 4. 90мм - 0. Протяженность труб, требующих окраски - 0 м.
Задвижки, СПЖ, спринклера системы противопожарного трубопровода	Количество: Здвижек - 142шт. Спринклеров - 616шт. СПЖ - 142шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - 0 шт; спринклеров - 0 шт. СПЖ - 0 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Меркурий 230 ART-01P - 348 шт. 2. Теплосчётчик «Пульсар Т» - 348 шт. 3. Счетчик воды одноструйный «Пульсар» - 696шт.	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. Электрический счётчик Меркурий 230 ART-01P - 2035г. 2.Теплосчётчик «Пульсар Т» - 2024г. 3.Счетчик холодной воды одноструйный «Пульсар» - 2025г. 4. Счетчик горячей воды одноструйный «Пульсар» - 2023г.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. АПС Рубеж;	Состояние для каждого вида сигнализации - Удовлетворительное.
Адресный ручной пожарный извещатель ИПР 513-11	Количество: Адресный ручной пожарный извещатель ИПР 513-11 - 288шт.	Требуют ремонта: 1. Адресный ручной пожарный извещатель ИПР 513-11 - 0шт.
Извещатель пожарный дымовой оптико-электронный автономный ИП-212-64	Количество: Извещатель пожарный дымовой оптико-электронный автономный ИП-212-64 - 194шт.	Требуют ремонта: 1. Извещатель пожарный дымовой оптико-электронный автономный ИП-212-64 - 0шт.
Кнопка пожарная УД П13-11	Количество: Кнопка пожарная УД П13-11 - 288шт.	Требует ремонта: 1. Кнопка пожарная УД П13-11 - 0шт.
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: НПВХ, ПВХ, чугун SML, оцинкованная сталь 1. ПВХ 110 мм. - 3682,0 м.п. 2. НПВХ 110 мм. - 940м.п. 3. Оцинкованная сталь 50 мм. - 1160 м.п.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ПВХ 110 мм. - 0м. 2. НПВХ 110мм. - 0м. 3. Сталь 50мм. - 0м. 4. Чугун SML - 0м.

	4. Чугун SML 110мм. –860м.п.	
Сети газоснабжения	Отсутствует	Состояние – удовлетворительное.
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Отсутствует	Состояние – удовлетворительное.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 8шт.	Состояние – удовлетворительное.
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние – удовлетворительное

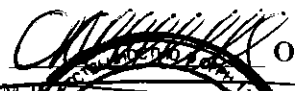
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме

Общая площадь	Площадь земельного участка – 9602,8м2 в том числе площадь: 1.Застройки – 3155,3м2. 2. Асфальт – 909,8м2 3. Брусчатка – 2204,5м2 4. Грунт/газон – 4397,2м2	Указать состояние – удовлетворительное
Зеленые насаждения	1. деревья – 120 шт. 2. кустарники – 1820 шт.	Указать состояние – удовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы: Ограждения 14 м.п. Скамейки – 30 шт. Столбы – 2 шт.	Состояние – удовлетворительное.
Ливневая сеть	Люки – 8 шт. Приемные колодцы – 8 шт. Ливневая канализация: Тип – К2,К3 Материал – чугун SML Протяженность - 1290м.п.	Указать состояние – удовлетворительное
Иные строения	Отсутствует	Указать состояние – удовлетворительное

Собственник

 Лейбович А.И.

Управляющая организация

 Ободовский К.С.


ПЕРЕЧЕНЬ
и периодичность оказания услуг и работ по содержанию общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Гжатская дом 5 корпус 1

Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом	
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
Мытье пола кабины лифта	ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей	
Мытье мест общего пользования (МОП) 1-го этажа	ежедневно
Мытье приквартирных и лифтовых холлов выше 1-го этажа	4 раза в неделю
Мытье окон	2 раза в год
Влажная протирка	
Влажная протирка дверных полотен в приквартирных и лифтовых холлах	по мере необходимости не менее 2 раз в неделю
Влажная протирка дверных полотен на эвакуационных лестницах	по мере необходимости не менее 1 раза в неделю
Влажная протирка подоконников	1 раз в год
Влажная протирка чердачных лестниц	1 раз в неделю
Влажная протирка отопительных приборов	1 раз в год
Влажная протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств	1 раз в год
Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей кабины лифта	Ежедневно
Очистка кровли	
Очистка кровли и ее элементов (в том числе козырьков над подъездами) от мусора и листьев	По мере необходимости
Очистка кровли от снега и наледообразований	по мере необходимости не реже 1 раза в месяц
Смена частей водосточных труб и прочистка внутреннего водостока	
Смена частей водосточных труб	По мере необходимости
Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	В течение 12 часов после обнаружения
Очистка подвалов и чердаков от мусора	По мере необходимости не реже 1 раза в месяц
Иное (Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	По мере необходимости
Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов и снега	
Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов	Ежедневно
Работы по обеспечению вывоза снега	По мере необходимости

Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций) многоквартирных домов

Фундамент

Восстановление поврежденных участков фундаментов	Осмотр 6 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Восстановление гидроизоляции и систем водоотвода фундаментов	Осмотр 6 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов	Осмотр 6 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Восстановление поврежденных участков входов в подвалы	Осмотр 6 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Иное (Фундамент)	По мере необходимости

Стены и фасад

Герметизация стыков стен и фасадов	Осмотр 6 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Заделка и восстановление архитектурных элементов	Осмотр 6 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт штукатурки гладких фасадов	Осмотр 6 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Промывка фасадов	По мере необходимости не реже 3 раз в год
Восстановление поврежденных участков цоколей	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Промывка цоколей	По мере необходимости не реже 1 раза в год
Смена пластмассового короба домового знака или уличного указателя	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта

Восстановление гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Иное (Стены и фасад)	По мере необходимости
Перекрытия	
Заделка швов и трещин	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Укрепление и окраска	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Иное (Перекрытия)	По мере необходимости
Крыши	
Устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Разборка и ремонт кровли из рулонных материалов	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт конструкций и элементов крыши	
Ремонт частей водосточных труб	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт металлической парапетной решетки	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Окраска конструкций и элементов крыши	1 раз в год
Иное (Крыши)	По мере необходимости
Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях общего пользования, входные двери	
Ремонт дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
Замена дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
Ремонт или замена входных дверей в подъезды	По мере необходимости
Ремонт окон в помещениях общего пользования	По мере необходимости
Замена окон в помещениях общего пользования	По мере необходимости
Установка и текущий ремонт доводчиков	По мере необходимости
Иное (Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях общего пользования, входные двери)	По мере необходимости
Лестницы, пандусы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
Восстановление лестницы	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта

Замена лестницы	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Восстановление козырьков над входами в подъезды, ремонт кровельного покрытия козырьков, ложных балконов	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Замена козырьков над входами в подъезды	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Восстановление конструкций над балконами верхних этажей	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Замена конструкций над балконами верхних этажей	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт полов (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Иное (Лестницы, пандусы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей)	По мере необходимости
Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, и других помещениях общего пользования	
Восстановление отделки стен	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Восстановление отделки потолков	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт лестничных клеток	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт технических и вспомогательных помещений	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт чердаков, подвалов	
Утепление чердачных перекрытий	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Утепление трубопроводов в чердачных помещениях	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Утепление трубопроводов в подвальных помещениях	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Иное (Ремонт чердаков, подвалов)	По мере необходимости
Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
Консервация (расконсервация) поливочной системы	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома

Ремонт, регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления, утепление бойлеров	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Утепление вентиляционных каналов	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Прочистка вентиляционных каналов	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Проведение технических осмотров систем водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, вентиляционных каналов	1 раз в месяц
Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, вентиляционных и дымовых каналов	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в месяц
Устранение засора внутреннего канализационного трубопровода	В течение 12 часов после обнаружения
Регулировка и наладка систем автоматики расширительных баков	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	1 раз в три года
Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления	1 раз в три года
Проверка общедомовых приборов учета горячего и холодного водоснабжения, отопления, электроснабжения	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Ремонт общедомовых приборов учета горячего и холодного водоснабжения, отопления, электроснабжения	По мере необходимости
Обслуживание ламп-сигналов	Круглосуточно
Замена и восстановление отдельных элементов системы отопления с выполнением наладочных регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах	По мере необходимости
Замена и восстановление отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков	По мере необходимости
Замена и восстановление отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков	По мере необходимости
Замена и восстановление отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования	По мере необходимости
Замена и восстановление отдельных элементов внутридомового электрооборудования (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	По мере необходимости
Гидропневматическая очистка системы отопления	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Обслуживание и ремонт насосных пунктов	по мере необходимости

Обслуживание и ремонт тепловых пунктов	по мере необходимости
Ремонт электрооборудования (эл. щитков, замена АВР (аварийное включение резерва) и др. работы)	По мере необходимости
Техническое обслуживание светильников дежурного освещения	В течение 12 часов после обнаружения
Иное (Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	По мере необходимости
Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме	
Обслуживание лифтов и лифтового оборудования	Круглосуточно
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Круглосуточно
Иное (Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме)	По мере необходимости
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
Осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения	1 раз в месяц
Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики	1 раз в месяц
Замена и восстановление работоспособности элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода)	В течение 5 суток после обнаружения
Иное (Работы по обеспечению требований пожарной безопасности)	По мере необходимости
Работы по содержанию и ремонту систем вентиляции	
Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	4 раза в месяц
Регулировка и наладка систем вентиляции	В течение 12 часов после обнаружения
Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовых элементов	В течение 12 часов после обнаружения
Иное (Работы по содержанию и ремонту систем вентиляции)	По мере необходимости
Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	
Устранение аварии	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки
Выполнение заявок населения	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки
Иное (Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме)	По мере необходимости
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
Дератизация, Дезинсекция	По мере необходимости но не реже 1 раза в квартл
Прочие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	
Техническое обслуживание систем дистанционного снятия показаний индивидуальных приборов учета (водопотребления, электроэнергии, теплоснабжения)	4 раза в месяц
Расходы на содержание и организацию работ по управлению МКД	1 раз в месяц
Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	4 раза в месяц

Иное (Прочие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме)	
Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	
Подметание земельного участка в летний период	1 раз в день
Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в день
Уборка мусора на контейнерных площадках	по мере необходимости не менее 1 раза в день
Полив газонов	2 раз(а) в сутки при температуре воздуха более 25 градусов
Стрижка газонов	По мере необходимости
Пропалывание и очистка от сорняков декоративных клумб и газонов	По мере необходимости не реже 1 раза в месяц
Очистка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере необходимости не реже 1 раза в день
Ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере необходимости
Сдвигка и подметание снега	Ежедневно по мере необходимости
Ликвидация скользкости	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки
Итого	69,00 руб./кв.м.
Услуги консьерж сервис и охрана	
Консьерж сервис	Ежедневно 12 часов - 12/7
Патруль территории силами ЧОП Диспетчер видеонаблюдения силами ЧОП (Вневедомственная охрана) Тревожная кнопка	Круглосуточно - 24/7
Итого	19,77 руб./кв.м.

Примечания:

* - тариф не включает расходы на холодную, горячую воду, стоки и электроэнергию, потребляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

Собственник

 Лейбович А.И.

Управляющая организация

 Ободовский К.С.

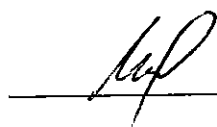


Приложение №3
к Договору управления многоквартирным домом
№1К-14 от 02 марта 2020г.

Стороны зафиксировали, что Собственник на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа производит оплату путем внесения авансового платежа в соответствии с 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

Собственник



Лейбович А.И.

Управляющая организация



Ободовский К.С.

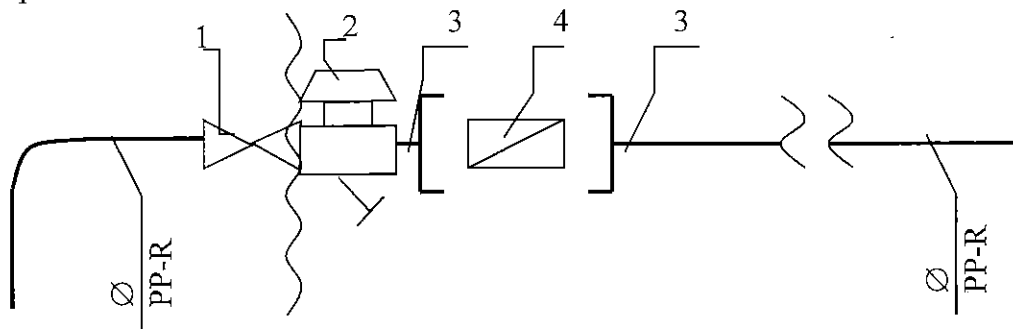
Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

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

Схема 1

Управляющая
организация

Собственник

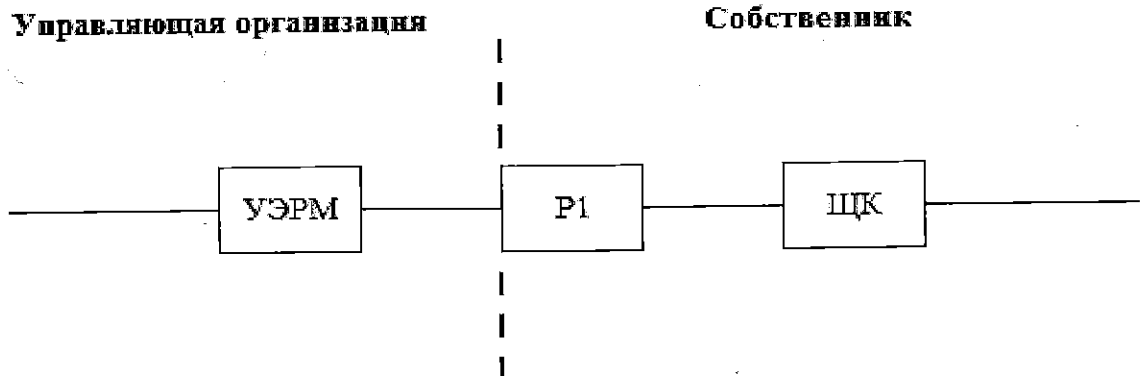


1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (до шарового крана).

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

Схема 2



УЭРМ - устройство этажное распределительное

Р1 - счётчик электронный R-х тарифный

ЩК - щиток квартирный

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

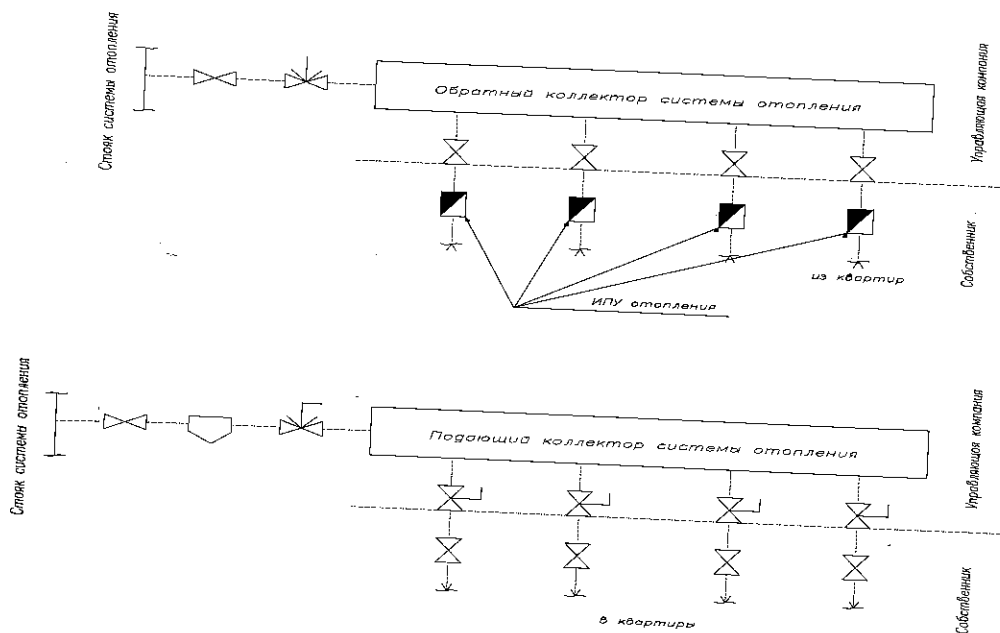
3) Граница ответственности при эксплуатации систем отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Границей ответственности по отоплению между Управляющей организацией и Собственником является шаровый кран в месте присоединения системы отопления квартиры к распределительной гребенке в тепловом шкафу.

Граница разграничения выделена на схеме № 3 жирной пунктирной линией.

Стояки системы отопления обслуживает Управляющая организация. Отключающие устройства, подающий и обратный коллектор, балансировочные и иные устройства, расположенные на подающем и обратном трубопроводе в этажном шкафу системы отопления, до жирной пунктирной линии обслуживаются Управляющей организацией. Индивидуальный прибор учета тепловой энергии, отключающие устройства, балансировочные и иные устройства, расположенные на подающем и обратном трубопроводе в этажном шкафу системы отопления, после жирной пунктирной линии обслуживаются Собственником помещения, а также трубопроводную разводку системы отопления от этажного шкафа системы отопления к приборам отопления, приборы отопления и отопительное оборудование внутри помещения обслуживает Собственник помещения.

Схема



Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние труб и конвекторов отопления Собственника помещения после зоны разграничения.
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 клеммоу соединение в УЭРБ (этажном щитке).

Граница разграничения выделена на схеме № 4 жирной пунктирной линией.

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

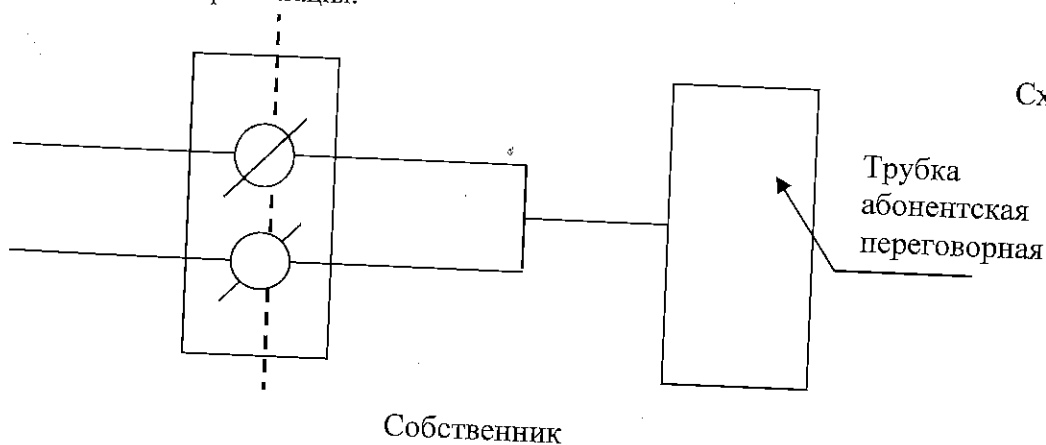


Схема № 4

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.

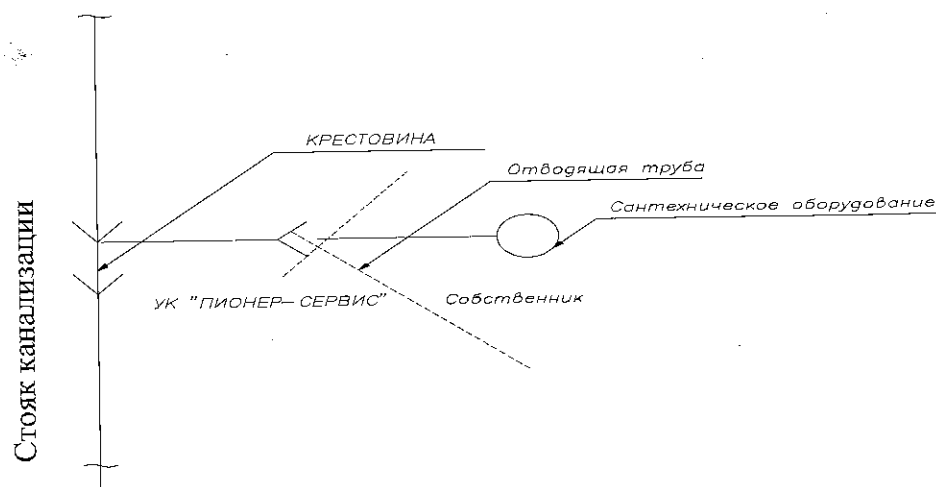
5). Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией и Собственником является точка присоединения отводящей трубы канализации Помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

Граница разграничения выделена на схеме № 3 жирной пунктирной линией.

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

Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

Схема № 5



Управляющая организация
включает в себя техническое обслуживание

УК "ПИОНЕР-СЕРВИС" обслуживает
Собственник
внутри помещения.

включает в себя канализационную разводку

Собственник

Управляющая организация

Лейбович А.И.



Бодовский К.С.

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;

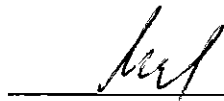
в) о Представителях Управляющей организации, указанных в Приложении № 1 к Договору (в т.ч. телефон, факс, адрес эл. почты, адрес сайта в сети интернет, адрес приема потребителей), выполняемых функций и об их взаимоотношениях с потребителями при исполнении Договора Управляющей организацией - в срок представления первого платежного документа для внесения платы по Договору, в течение 5 рабочих дней 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, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, размещается Управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет.

Собственник



Лейбович А.И.

Управляющая организация



Ободовский К.С.

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.
- Номер мобильного телефона
Адрес электронной почты

Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;

Передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями, Управляющей организации, осуществляющей автодозвон в связи с задолженностью за жилое помещение и коммунальные услуги, а также лицам, осуществляющим действия по взысканию указанной задолженности.

Передача данных контролирующим органам

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



Лейбович А.И.

Управляющая организация



Ободовский К.С.

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 с Управляющей организацией и передачу на согласование в органы Ростехнадзора для получения Акта допуска электроустановок к эксплуатации;
 - 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. До начала производства строительно-отделочных работ оплатить платеж за вывоз строительных отходов, защиту лифта и дополнительную уборку МОП, технический надзор в период проведения ремонтных работ, дополнительное проведение технических осмотров и профилактических работ систем водоснабжения и общедомовой канализации Многоквартирного дома.
- 4.1.4. Представить в Управляющую организацию гарантии возмещения возможного ущерба третьим лицам в ходе проведения работ или в результате переустройства (перепланировки)

- 5.1.9. Не допускать складирования строительных материалов вне отведенных для упакованном виде с дополнительной защитной упаковкой. Груз располагается на всей площади кабины лифта. Соблюдать правила пользования лифтом.
- 5.1.10. При производстве погрузочно-разгрузочных работ запрещается строительные смеси без дополнительной защитной упаковки (строительные мешки) производить действия, включая демонтаж оборудования, мешающие работе авто доводчиков дверей.
- 5.2. Управляющая организация обязана:
- 5.2.1. С даты подписания Сторонами Акта технического осмотра до даты окончания ответственности на постоянное электроснабжение с Управляющей организацией, Собственниками Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатации электропитание (электроснабжение) Помещения в объеме механизации строительно-от работ (не более 3 кВт). При невыполнении Собственниками или сотрудниками организации указанного ограничения и приведшего к срабатыванию автоматического выключателя в зоне ответственности Управляющей организации восстановления электроснабжения считается аварийно-восстановительными работами и оплачиваются действующего тарифа Управляющей организации.
- 5.2.2. После предоставления Собственниками Акта допуска электроустановок Помещения эксплуатации оформленного Ростехнадзором, оформить Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение Управляющей организацией, обеспечить электропитание (электроснабжение) Помещения в объеме, предусмотренном проектными решениями.
- 5.3. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации в Помещение для контроля состояния несущих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, 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 нормативного допустимого уровня шума и вибраций;
 - проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
 - горизонтальное шпательное несущих стен;
 - любое нарушение целостности вентилируемого фасада;
 - проведение работ влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, устройство мансардных помещений, несанкционированная установка внешних блоков кондиционеров на фасадах в непредусмотренных проектом местах и д.р.);
 - демонтаж подвесного потолка и прокладка электрических проводов и кабелей в этажах, коридорах, лифтовых холлах (местах общего пользования).
 - вмешательство в общие коммуникации МКД (вентиляция, отопление, пожарная сигнализация, АСКУЭ, АСКУВ и т.д.) повлекшие ухудшение или отказы (срабатывания) работы автоматизированных систем, в том числе переоборудование помещения, перепланировка и реконструкцией, проводится с понедельника по субботу, с 9 до 18 часов.
- 5.6. Ремонт с переустройством, в том числе переоборудованием помещения, перепланировкой и реконструкцией, проводящий ремонтные работы, обязан оповестить жителей 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 лица, представляющего его интересы.
- 5.7. Собственник помещения предоставляет данную информацию (сроки, сроки проведения работ, телефон собственника) в управляющую организацию.

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 строительно-отделочных работ.

5.1. При производстве строительно-отделочных работ Собственники обязаны:

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

5.1.2. Предоставить Управляющей организации сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-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 строительно-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 строительно-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)).

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:

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

5.9. 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;

6.3. Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения.

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 (установленной электрической мощности) силами специализированной проектной организации имеющей лицензию на проектирование и производство работ, разработать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения;
- согласовать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения с Управляющей организацией;
- получить Акт балансового разграничения и эксплуатационной ответственности у Управляющей организации;
- согласовать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения с Ростехнадзором (при необходимости);
- получить в органах Ростехнадзора Акт допуска электроустановок Помещения к эксплуатации после завершения электромонтажных работ в Управляющей организации.

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

- акты на скрытые электромонтажные работы, подписанные Управляющей организацией в процессе производства работ (после оплаты услуг, предусмотренных Приложением Договора);
- акт заделки отверстий стен и межэтажных перекрытий, если такие работы проводились;
- копию акта сдачи-приемки выполненных работ между Собственниками и Подписавшей организацией (при наличии);
- акт допуска электроустановок Помещения к эксплуатации, оформленный Ростехнадзором на момент переключения квартиры на три фазы по постоянной схеме Собственник предоставляет 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 $n\Gamma LS$. В помещение должен проложен кабель дополнительного уравнивания потенциалов, провод $Pv\ 1 \times 2,5\ \text{мм}^2/\text{кв}$. В коммутационном сантехническом шкафу установлена КУП, к которой присоединяются металлические корпуса сантехнического оборудования и трубопроводы, медным проводом сечением $4\ \text{мм}^2/\text{кв}$. 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 Российской Федерации, проводящей измерения и испытания;
- копию свидетельства о регистрации электролаборатории, протокол наличия цепи заземленной электроустановкой и элементами заземленной установки («металлоискатель»);
- протокол измерения сопротивления петли «фаза-нуль», протокол измерения сопротивления изоляции (Форма протокола единая, установлена Мосгорэнергонадзора), перечень 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 Кправляющая 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 подключенность кабеля 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 непредоставлении 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 шлейфа пожарной сигнализации.

нарушения пломбировки оплачиваю 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 общедовой 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 подписывает Акт о признании помещения пригодным к использованию или предоставляет замечания к выполненным работам обязательные к устранению Собственниками. Один экземпляр акта с приложением комплекта исполнительных проектной документации, акты 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 неиспользованных строительных материалов оформляется соответствующим заявлением Собственников или его доверенного лица и пропуском установленного образца, получаемым охране.

11.5. При невызове 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, услуги технического надзора всю ответственность за качество работ берет на себя.

(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.

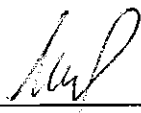
12.3.2. В случае, если Собственник не оплатил Управляющей организации причиненный ущерб, в соответствии с выставленными счетами на оплату, Управляющая организация вправе применить пеню в размере 0,5% от общей стоимости расходов на ремонт за каждый день просрочки либо приостановить проведение работ собственником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



Лейбович А.И.



Ободовский К.С.

