

ДОГОВОР №5 БС-43
управления многоквартирным домом

г. Москва

"31" августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПИОНЕР-СЕРВИС БОТАНИЧЕСКИЙ САД» (ООО «ПС БС») именуемое в дальнейшем по тексту «Исполнитель», в лице Директора Муравской Елены Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Шидловский Юлий Валерьевич**, пол: ██████████, дата рождения: ██████████ г., место рождения: ██████████ выдан ██████████ ██████████ код подразделения ██████████ зарегистрированный по адресу: ██████████

являющийся собственником помещения № 43, общей площадью 60,8 кв. м., многоквартирного дома, расположенного по адресу: Лазоревый проезд, д. 1а, корп. 1, на основании договора БС-0043-К5/ДЦ от 30.07.2018 г., 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 п. 14 ст. 161 ЖК РФ в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: ██████████ г. Москва, ул. Лазоревый проезд, д. 1а, корп. 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», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354; «Правилами пользования жилыми помещениями», утверждёнными Постановлением Правительства РФ 21.01.2006 года № 25; Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»; Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 26.03.2014) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»); Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»;
- иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять

коммунальные и иные услуги Собственнику, лицам, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях, в соответствии с п.п. 3.1.2 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

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

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

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

3.1.4. По поручению собственников от своего имени и за счет Собственников заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

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

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

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

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

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

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

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

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

3.1.13. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении,

принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.14. Готовый ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 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.

3.1.15. 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.

3.1.16. 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.

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

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.19. Не менее, чем за 1 (один) день до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, путем размещения на сайте, установленного федеральным законодательством.

3.1.21. 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.

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

3.1.23. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части третьим лицам, обеспечить реализацию указанных решений.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на работы по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные общим собранием собственников.

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. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения 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.

3.2.6. 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.

3.2.8. 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.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.10. Осуществлять информирование Собственника путем направления SMS-уведомления, перечень информации при этом не ограничен.

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

3.2.12. 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.

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

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

3.3. Собственник обязан:

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

3.3.2. Сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих

к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

и) не допускать нарушения тишины и покоя граждан;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

л) 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 строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.5. Не производить переоборудование и/или перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

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 мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.7. 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.

3.4. 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.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении условий настоящего Договора на сайте, предусмотренном федеральным законодательством, а также раскрытия информации в соответствии с 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. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечню и периодичности оказания услуг и

работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2) и действует один год. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) 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, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действует один год.

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

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

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

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

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

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Собственник производит оплату услуг и работ по Договору (за исключением оплаты водопотребления и водоотведения) за 3 (три) месяца вперед со дня подписания Договора путем внесения авансового платежа в соответствии с платежным документом Управляющей организации, выданным при подписании настоящего Договора.

По истечении 3-х месяцев со дня подписания настоящего Договора оплата жилищно-коммунальных работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется в порядке, предусмотренном п.4.8. настоящего Договора.

4.10. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт

помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

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

4.12. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в п. 3.1.6 Договора, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

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

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

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

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

4.17. 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.

4.18. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу Управляющей организации.

4.20. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

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 оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или

некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. 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.

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

5.5. Управляющая организация не несет ответственность за строительные недостатки, в течение гарантийного срока, установленного федеральным законодательством.

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

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

5.6.2. 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;

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

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

5.6.5. 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.

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

5.8. 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 (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора.

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника помещения, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

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

В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (уполномоченного им лица), а также, при необходимости, - подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации 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, 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 (уполномоченного им лица).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (уполномоченного им лица), 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 (уполномоченному лицу), 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 в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым 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 5 (пять) лет и вступает в действие с момента его подписания.

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является **г. Москва, Лазоревый проезд, д. 1а, корп. 1.**

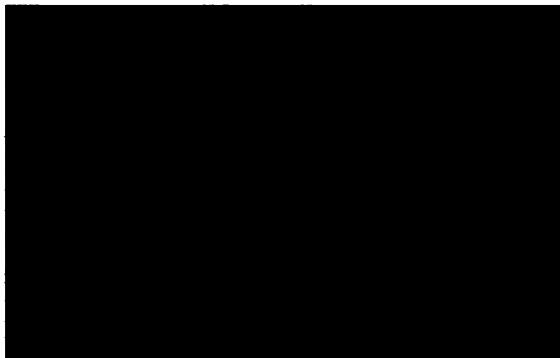
10.3. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за нежилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности)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

10.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- **Приложение №1.** Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Лазоревый проезд, д. 1а, корп. 1.
- **Приложение №2.** Перечень и периодичность оказания услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Лазоревый проезд, д. 1а, корп. 1.
- **Приложение №3.** Перечень дополнительных услуг в период заселения в помещении.
- **Приложение №4.** Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник



_____/ Шидловский Ю.В./

Управляющая организация

ООО "ПИОНЕР-СЕРВИС БОТАНИЧЕСКИЙ САД"

ОГРН 5167746308109

ИНН 7733305920 КПП 773301001

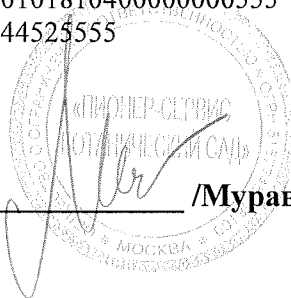
125364, г. Москва, Химкинский бульвар, д.14 к.4,
пом. III.

р/сч 40702810900000073648

ПАО «Промсвязьбанк»

к/сч. 30101810400000000555

БИК 044525555



_____/Муравская Е.А./

М.П.

**Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, Лазоревый проезд, д. 1а, корп. 1**

1. Адрес многоквартирного дома	129323, г. Москва, Лазоревый проезд, д. 1а, корп. 1
2. Кадастровый номер многоквартирного дома	нет
3. Серия, тип постройки	индив
4. Год постройки	2017 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета	Нет
6. Степень фактического износа	0%
7. Год последнего капитального ремонта	Нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	Нет
9. Количество этажей	17
10. Наличие подвала	имеется
11. Наличие цокольного этажа	нет
12. Наличие мансарды	нет
13. Наличие мезонина	нет
14. Количество квартир	339
15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	нет
16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания	нет
17. Строительный объем	
18. Площадь:	
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
б) общая площадь жилых помещений (с учетом балконов и лоджий)	
общая площадь жилых помещений (без учета балконов и лоджий)	
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
19. Количество лестниц	210
20. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
21. Уборочная площадь общих коридоров	
22. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
23. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	

II. Техническое состояние наземной и подземной частей многоквартирного дома, включая пристройки

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

Собственник



/ Шидловский Ю.В./

Управляющая организация



/Муравская Е.А./

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по содержанию общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, Лазоревый проезд, д. 1а, корп. 1

№№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв.м.
			общей площади (руб/кв.м. в месяц)
	I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) наземной и подземной частей комплекса		
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в 3 года	0,10
1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год	0,09
1.3	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	1 раз в квартал	0,12
1.4	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	По мере необходимости	0,10
1.5	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	По мере необходимости	0,33
			0,75
2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен наземной и подземной частей комплекса:		
2.1	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	По мере необходимости	0,09
2.2	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних	По мере необходимости	0,09

	поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.		
2.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	По мере необходимости	0,13
2.4.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По мере необходимости	0,44
			0,75
3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий наземной и подземной частей комплекса:		
3.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в год	0,18
3.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	1 раз в год	0,18
3.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	0,07
			0,42
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий наземной и подземной частей комплекса:		
4.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	По мере необходимости	0,06
4.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	По мере необходимости	0,04
4.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	0,04
			0,15
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		
5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	1 раз в квартал	0,05
5.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год	0,04
5.3.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	2 раза в год	0,04
5.4.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	1 раз в квартал	0,03
5.5.	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.	2 раза в год	0,02

5.6	Проверка очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.		0,04
5.7	Проверка очистка кровли от скопления снега и наледи.	Ежемесячно в зимний период	0,22
5.8	Проверка восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель.	По мере необходимости	0,03
5.9	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	0,51
			0,98
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц наземной и подземной частей комплекса:		
6.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	По мере необходимости	0,05
6.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	По мере необходимости	0,08
6.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	0,34
			0,47
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов наземной и подземной частей комплекса:		
7.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	По мере необходимости	0,08
7.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в неделю	0,29
7.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	По мере необходимости	0,29
7.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	По мере необходимости	0,36
7.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	По мере необходимости	0,42
7.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	0,29
			1,74
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок наземной и подземной частей комплекса:		
8.1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки	По мере необходимости	0,17

	санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов		
8.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	По мере необходимости	0,51
			0,68
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу наземной и подземной частей комплекса:		
9.1	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	По мере необходимости	0,25
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу наземной и подземной частей комплекса:		
10.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в неделю	0,29
10.2	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	0,44
			0,73
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества наземной и подземной частей комплекса			
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления наземной и подземной частей комплекса:		
11.1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	1 раз в квартал	0,12
11.2	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости	0,12
11.3	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	По мере необходимости	0,24
11.4	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	1 раз в месяц	0,35
11.5	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	1 раз в год	0,11
11.6	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	0,05
			0,98
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых сетей и водоподкачек в многоквартирном доме:		

12.1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на тепловых сетях и водоподкачках в многоквартирных домах.	По мере необходимости	0,35
12.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	По мере необходимости	0,12
12.3	Гидравлические и тепловые испытания оборудования тепловых сетей и водоподкачек.	По мере необходимости	0,15
12.4	Работы по очистке оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	По мере необходимости	0,15
12.5	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	0,29
			1,05
13	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в наземной и подземной частях комплекса:		
13.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов).	1 раз в месяц	0,19
13.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	ежедневно	0,15
13.3	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год	0,15
13.4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По мере необходимости	0,11
13.5	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости	0,07
13.6	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	По мере необходимости	0,07
13.7	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости	0,06
13.8	Очистка и промывка водонапорных баков.	По мере необходимости	0,11
13.9	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	0,11
			1,02
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):		
14.1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год	0,35

14.2	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год	0,47
14.3	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости	0,29
14.4	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно- коррозионных отложений.	4 раза в год	0,36
			1,47
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в наземной и подземной частях комплекса:		
15.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год	0,22
15.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в год	0,59
15.3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка	1 раз в год	0,59
15.4	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости	0,29
			1,69
16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		
16.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	По мере необходимости	0,69
16.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	ТО 1 -1 раз в месяц ТО 2 - 2 раза в год	5,04
16.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Ежедневно	1,44
16.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в квартал	0,51
			7,68
	III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
17	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
17.1	Влажная уборка лифтовых холлов и мест общего пользования 1-го этажа	ежедневно не реже 2 раз в день (кроме вскр.)	1,22
17.2	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	6 раз в год	0,87
17.3	Мытье окон.	2 раза в год	1,69

17.4	Влажная уборка лифтовых холлов и мест общего пользования выше 1-го этажа	4 раза в неделю	4,15
17.5	Влажная уборка стен, дверей, на лестичных клетках, шкафов для электрощитов и слаботочных устройств, отопительных приборов.	6 раз в год	1,57
17.6	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция ссептиком.	По мере необходимости	0,92
			10,42
18	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:		
18.1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	По мере необходимости	0,07
18.2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	По мере необходимости	0,05
18.3	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	По мере необходимости	0,04
18.4	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	По мере необходимости	0,73
18.5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	По мере необходимости	0,36
			1,25
19	Работы по содержанию придомовой территории в зимний период:		
19.1	Подметание и уборка придомовой территории.	По мере необходимости	0,65
19.2	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	По мере необходимости	0,24
19.3	Уборка и выкашивание газонов.	По мере необходимости	0,49
19.4	Прочистка ливневой канализации.	По мере необходимости	0,23
19.5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки.	5 раз в неделю	0,33
			1,94
20	Работы по содержанию придомовой территории		
20.1	Вывоз снега в зимний период	По мере необходимости	0,33
20.2	Вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров.	1 раз в день	1,50
20.3	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отработанных ртутьсодержащих ламп, батареек и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере необходимости	0,40
			2,22
20	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		

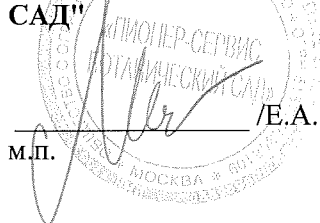
20.1	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной	1 раз в неделю	0,59
21	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками		
21.1	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости	0,85
22	Прочие услуги		
22.1	Техническое обслуживание видеонаблюдения	Ежемесячно	1,62
22.2	Расходы на содержание и организацию работ по управлению МКД	Ежемесячно	2,17
			3,80
23	Охрана общего имущества		
23.1	Охрана входной группы		21,54
	ИТОГО:		63,42

Собственник



/ Шидловский Ю.В./

Управляющая организация
ООО "ПИОНЕР-СЕРВИС БОТАНИЧЕСКИЙ САД"



/Е.А. Муравская/

м.п.

**Перечень
дополнительных услуг в период заселения в помещении в
многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, Лазоревый проезд, д. 1а, корп. 1**

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

№ п/п	Виды работ	Период	Параметры/	Стоимость работ, руб.
			Единица измерения	
1	Дополнительная уборка МОП	Единовременный платеж	руб./кв.м. общей площади квартиры	17,92
2	Возмещение затрат, связанных с повышенной нагрузкой лифтового оборудования на период заселения собственников помещений		руб./ кв.м. общей площади квартиры	32,72
3	Вывоз мусора		1-комн. квартира	6 000
			2-комн. квартира	10 000
		3-комн. квартира	12 000	
		4-комн. квартира	12 000	

Собственник


_____/ Шидловский Ю.В./

Управляющая организация
ООО "ПИОНЕР-СЕРВИС БОТАНИЧЕСКИЙ САД"

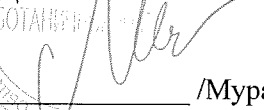
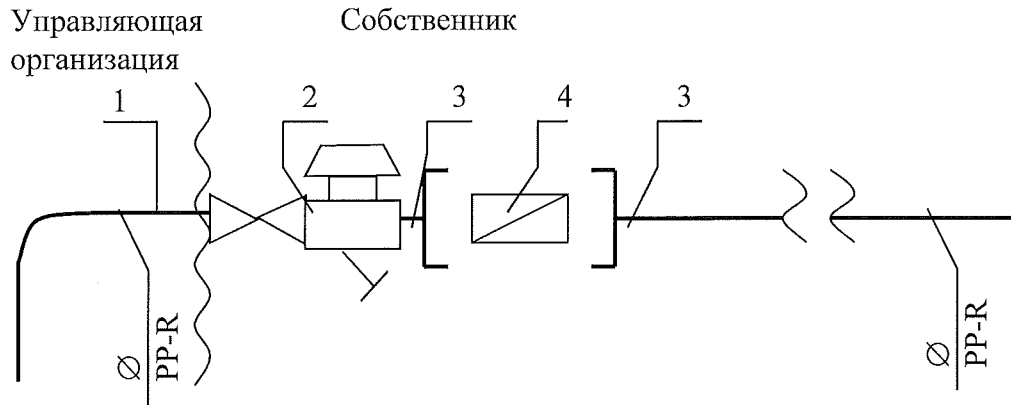

_____/Муравская Е.А./
м.п.

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

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

Схема 1

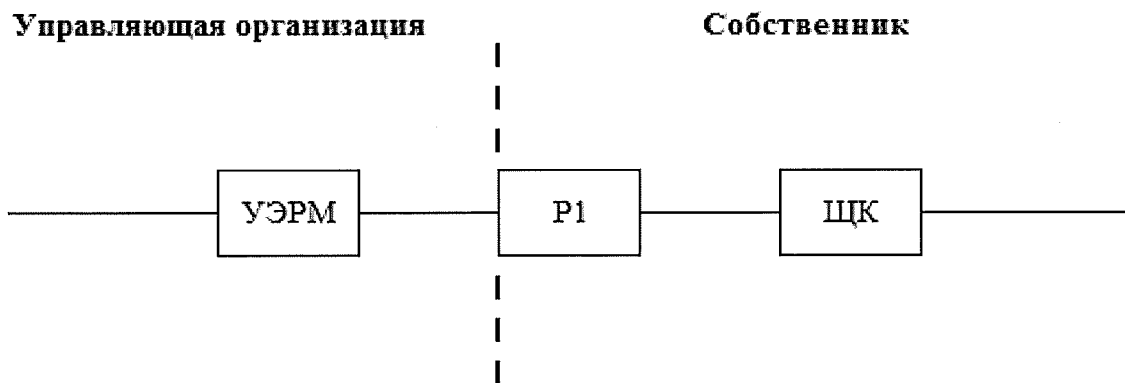


1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

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 и 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 первый сварной шов от стояка отопления к конвектору в каждой комнате.

Граница разграничения выделена на схеме № 4 жирной пунктирной линией.

Стояки системы отопления обслуживает Управляющая организация. Первый расположенный от стояка кран на подающем и обратном трубопроводе, а также трубопроводную разводку системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления и отопительное оборудование внутри помещения обслуживает Собственником помещения.

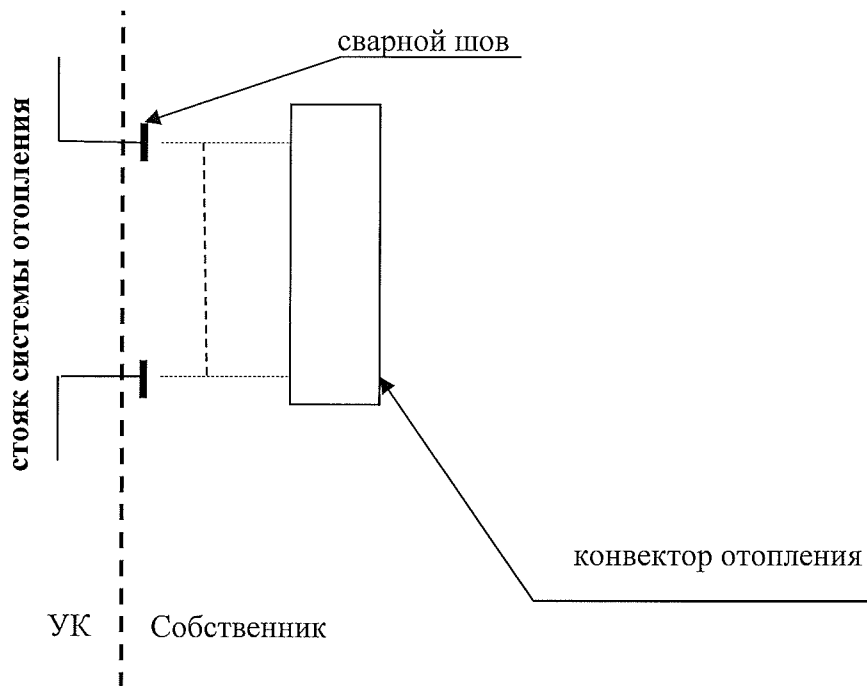


Схема № 3

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние трубы 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 клеммное соединение в УЭРБ (этажном щитке).

Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.

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

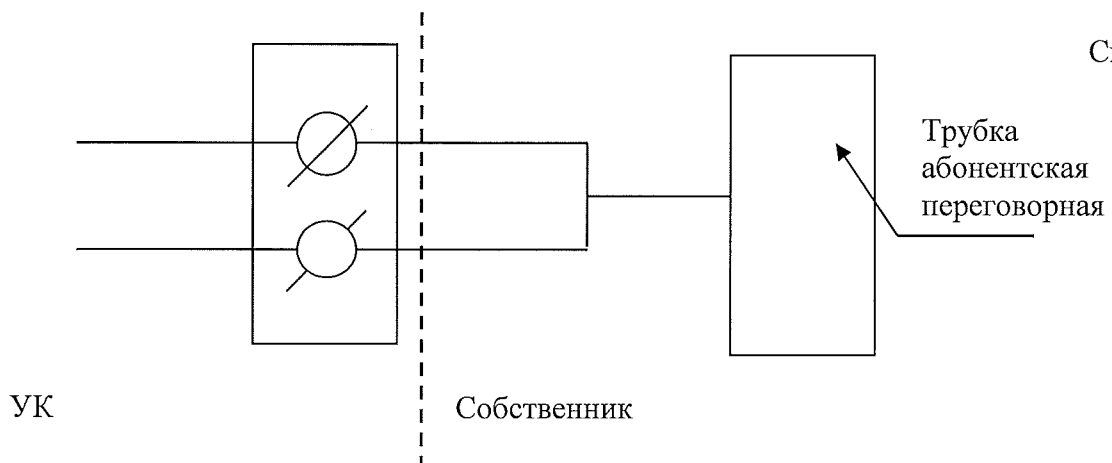


Схема № 4

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.

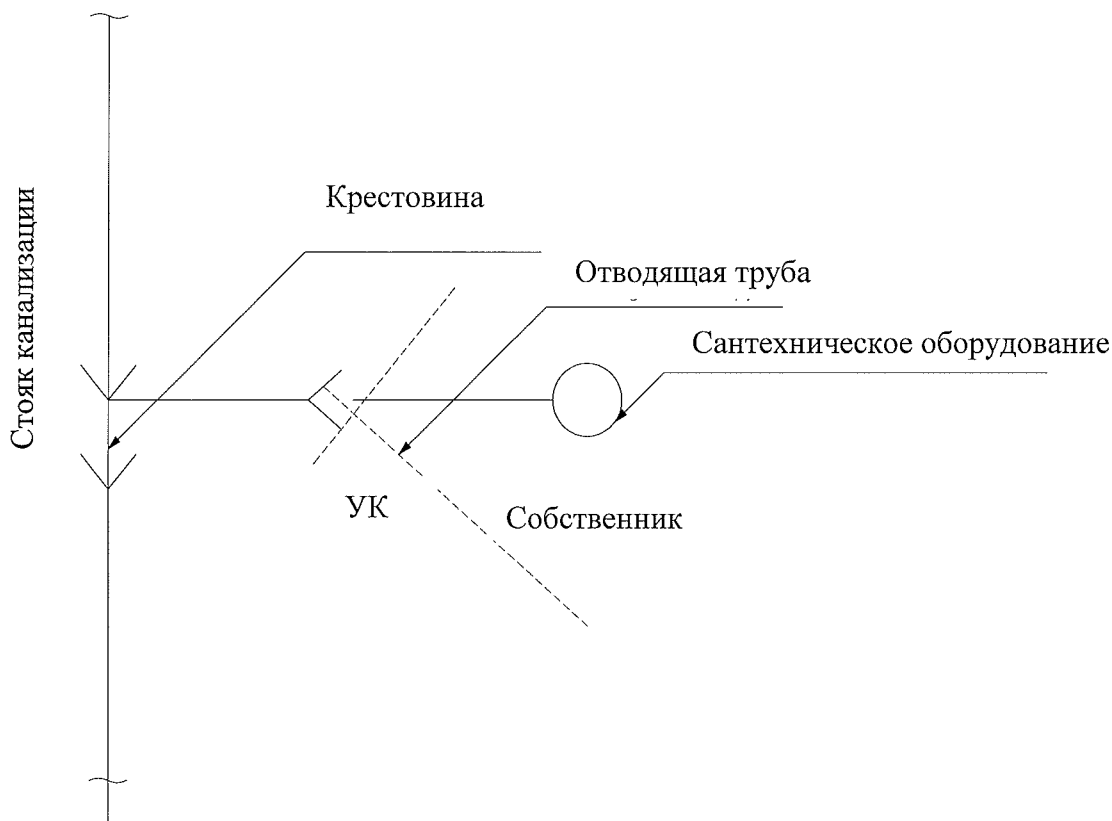
5) Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией и Собственником является точка присоединения отводящей трубы канализации Помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

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

Собственник

/ Шидловский Ю.В./

**Управляющая организация
ООО "ПИОНЕР-СЕРВИС БОТАНИЧЕСКИЙ САД"**

М.П.

/Е.А. Муравская/

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 рабочих подрядных организаций 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 рабочих подрядных организаций, 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 (для нежилых помещений);
- согласование с Управляющей организацией системы отвода дренажа внешнего и внутреннего блока кондиционера.

4.1.2. По завершении подготовки Помещения к строительно-отделочным работам, предъявить Помещение к осмотру Управляющей организации и после осмотра приступить к производству строительно-отделочных работ.

4.1.3. После начала производства строительно-отделочных работ оплатить платеж за вывоз строительных отходов, защиту лифта и дополнительную уборку МОП Многоквартирного дома.

4.1.4. Представить в Управляющую организацию гарантии возмещения возможного ущерба третьим лицам в ходе проведения работ или в результате переустройства (перепланировки) Помещения (копию полиса страхования гражданской ответственности или обязательства подрядчика по договору подряда).

4.1.5. Проведение работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида, фасадов, нарушению проектных режимов функционирования технических и противопожарных систем здания, не допускается.

4.1.6. Подрядчикам категорически запрещается пользоваться пассажирским лифтом, в том числе

с целью перевозки строительных материалов и иного оборудования. Находится в местах общего пользования в грязной одежде, передвигаться по территории ЖК, а также непосредственно в самом многоквартирном доме в открытой обуви.

5. Производство строительного-отделочных работ.

5.1. При производстве строительного-отделочных работ Собственники обязаны:

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

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

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

5.1.4. При выполнении строительного-монтажных работ совместно с представителем Управляющей организации своевременно оформить и подписать следующие документы:

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

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

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

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

- акт гидравлических испытаний систем теплоснабжения, в 3 экз.

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

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

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

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

- электробезопасность;

- соблюдение правил пожарной безопасности;

- соблюдение правил производственной санитарии;

- соблюдение правил охраны труда и промышленной безопасности.

5.1.7. При производстве строительного-отделочных работ запрещается:

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

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

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

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

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

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

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

5.1.9. Не допускать перегрузки лифта. Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде с дополнительной защитной упаковкой. Груз располагается равномерно по всей площади кабины лифта. Соблюдать правила пользования лифтом.

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

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

5.2. Управляющая организация обязана:

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

5.2.2. **Для нежилых помещений:** после предоставления Собственниками Акта допуска электроустановок Помещения к эксплуатации оформленного Ростехнадзором, оформить Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение с 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 и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем: отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации, систем контроля и учета энергоресурсов и др.

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

5.5. Не допускается:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции;
- Акт освидетельствования скрытых работ разводки трубопроводов;
- Акт освидетельствования скрытых работ по устройству системы канализации;
- Акт гидравлических испытаний систем отопления, горячего и холодного водоснабжения.

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

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

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

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

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

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

6.6. Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию 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 нежилых помещений:** для начала электромонтажных работ в Помещении Собственник обязан:

- на основании полученных от Управляющей организации технических условий (с указанием установленной электрической мощности) силами специализированной проектной организации, имеющей лицензию на проектирование и производство работ, разработать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения;

- 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 органами Ростехнадзора (при необходимости);
- получить в органах Ростехнадзора Акт допуска электроустановок Помещения к эксплуатации;

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

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

7.4. В предоставленном проекте Собственник обязан учесть следующие требования безопасности: Для монтажа использовать кабели с характеристикой нгLS. В помещение должен быть проложен кабель дополнительного уравнивания потенциалов, провод Пв 1х2,5 мм/кв.

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

7.5. Для нежилых помещений: по окончании выполнения электромонтажных работ и установке электрооборудования должны быть проведены измерения и испытания.

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

- титульный лист с указанием адреса организации-исполнителя, перечень предоставленной технической документации, копию лицензии, выданную Главным управлением государственного энергетического надзора Министерства топлива и энергетики РФ, организации, проводящей измерения и испытания;

- копию свидетельства о регистрации электролаборатории, протокол наличия цепи между заземленной электроустановкой и элементами заземленной установки («металлосвязь»), протокол измерения сопротивления петли «фаза-нуль», протокол измерения сопротивления изоляции (Форма протокола единая, установлена Мосгорэнергонадзора), перечень средств измерений и оборудования.

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

8.1. Подготовительный этап:

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

8.1.2. Согласование разработанного проекта слабых токов с Управляющей организации.

8.2. Этап выполнения работ.

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

8.2.2. При производстве скрытых работ, между Собственником монтажной организацией и Управляющей организацией 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 организации для оформления Акта приемки в эксплуатацию слаботочной системы, после оформления которой Управляющая организация 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 воздухопроводов, 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 непредставлении данных счет на оплату ГВС и ХВС выставляется по нормативу (без приборов учета). Восстановление работоспособности узлов учета ГВС и ХВС в автоматическом режиме (подключение к системе АСКУВ с внесением изменений в учетную базу) считается ремонтно-восстановительными работами и оплачивается по тарифам Управляющей организации.

10.7. Собственники несут ответственность за целостность пломб приборов учета и в случае нарушения пломбировки оплачивают восстановление целостности пломб по тарифам УК. В случае возникновения разногласий по количеству потребленных ресурсов (при условии нарушения целостности пломб) применяются инструкции ресурсоснабжающих организаций.

11. Окончание выполненных работ и признание помещений пригодным к

ИСПОЛЬЗОВАНИЮ.

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

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

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

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

11.5. При 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 к Договору, в т.ч. предоставление услуг технического надзора всю ответственность за качество и соответствие нормам строительно-монтажных работ Собственник берет на себя.

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

11. Ответственность Собственников и подрядной организации.

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

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

11.3. Собственник несет ответственность за соблюдение требований действующих правил охраны труда и техники безопасности при производстве строительно-ремонтных работ, в т.ч. сотрудниками нанятых подрядных организаций.

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

11.5. Собственники, самовольно переустроившие Помещение, обязаны за свой счёт восстановить Помещение до первоначального состояния либо узаконить переустройство (перепланировку) в установленном порядке.

11.5.1. 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.

11.5.2. 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.

11.6. 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



_____/ Шидловский Ю.В./

**Управляющая организация
ООО "ПИОНЕР-СЕРВИС БОТАНИЧЕСКИЙ СА,**



_____/Е.А. Муравская/

М.П.

