

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

"__" _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ФЛЭТ и Ко», ОГРН № 1027700058583, ИНН 7710176315, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Майстренко Д.Е., действующего на основании Устава с одной стороны, и

_____, являющийся(ая)ся собственником
квартиры №__ общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на ____ этаже²
и нежилого помещения (парковочного места) №__ общей площадью _____ кв.м. на ПЭ
23 этажного многоквартирного дома по адресу: 117588 г. Москва, Новоясеневский проспект, дом 9 (далее
Многokвартирный дом), на основании

Договора купли-продажи квартиры,¹

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

№Н/____ от «____» _____ 2017 г.,

выданного ООО «ФЛЭТ Девелопмент»,

и Договора купли-продажи нежилого помещения

№Н/М/____ от «____» _____ 2017 г.,

выданного ООО «ФЛЭТ и Ко»,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 ЖК РФ.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего договора является надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, а также предоставление коммунальных и других услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением №3 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 9, предоставлять коммунальные и другие услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность

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

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

² В случае наличия у собственника нескольких помещений в одном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение, которое должно содержать графы: номер по порядку, номер квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ, общая площадь квартиры или нежилого помещения, жилая площадь квартиры, указание доли, принадлежащей собственнику в этом помещении, документ, устанавливающий право собственности на это помещение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника. Образец Приложения №6 прилагается.

¹ Документы, устанавливающие право собственности на жилое / нежилое помещение - свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора передачи жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, купли-продажи, ренты, документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный, или жилищный накопительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.

- а) адрес Многоквартирного дома Новоясеневский проспект, д. 9;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ № 3749/5 от 23.12.2014 г.;
- в) серия, тип постройки индивидуальный;
- г) год постройки 2014 г.;
- д) этажность 8-23 эт., 4 подземных этажа, подвал, тех. этажи;
- е) количество квартир 584 ;
- ж) общая площадь квартир с учетом летних помещений 60708,6 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних 57541,7 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений 6912,6 кв. м;
- к) общая площадь машиномест подземного паркинга 19769,8 кв. м;
- л) степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
- м) год последнего комплексного капитального ремонта -;
- н) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу -;
- о) правовой акт о признании дома ветхим -;
- п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме не входит кв. м;
- р) кадастровый номер земельного участка -.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 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 по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 5 к настоящему договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

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

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги по решению общего собрания собственников помещений.

3.1.5. Информировать Собственников о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров, тарифах и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за управление Многоквартирным домом, включающую в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги.

3.1.7. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, установленные законодательством РФ и г. Москвы.

3.1.10. Вести и хранить документацию на многоквартирный дом в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении 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.

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

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.15. Самостоятельно за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных Управляющей организацией работ в течение гарантийного срока, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Гарантийный срок работ по текущему ремонту составляет 1 год. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(-ам) помещения(-ий), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.17. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора. Информирование осуществляется путем размещения соответствующих данных на информационных стендах многоквартирного дома и на официальном сайте в сети Интернет.

3.1.18. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.19. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.20. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

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

3.1.23. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.24. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. Предоставить Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого полугодия года, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме по форме, утвержденной законодательными или нормативными актами Российской Федерации. Если такое собрание в форме совместного присутствия Собственников не проводится отчет предоставляется каждому Собственнику, путем размещения на информационных досках и на сайте в сети Интернет. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню, указанному в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников, в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.26. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(м) Собственника.

3.1.27. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее

иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения самого Собственника или наличия иного законного основания.

3.1.28. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.29. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.30. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, или на иные цели, определенные общим собранием собственников помещений.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае неисправности индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих.

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

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в Многоквартирном доме на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год в случае выбора Управляющей организации Собственниками на общем собрании.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, согласно утвержденному на общем собрании Собственников помещений тарифу. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в городе 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 самостоятельно монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных услуг, приходящихся на помещение Собственника, 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 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 использовать места для размещения отходов для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в контейнеры для приема мусора в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с

требованиями законодательных актов Российской Федерации и г. Москвы;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

м) своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета, производить замену и ремонт индивидуальных приборов учета в случае их выхода из строя или истечения срока поверки.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

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

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

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

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 4.11 настоящего Договора, если факт не оказания услуг или не выполнения работ подтверждается документами в порядке, соответствующем требованиям законодательства.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги 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.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.25 настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору иным лицам.

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается по решению общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Размер платы за помещение(я) устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, указанном в приложении №3 к договору управления, в месяц за один кв.м общей площади помещения(й) Собственника.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными (квартирными) приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации. При отсутствии (неисправности, несвоевременной поверке) индивидуальных (квартирных) и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды, определяется в

соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

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

4.6. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (соразмерно доле занимаемого помещения), коммунальные услуги и услуги охраны вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и услуги охраны вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в срок до 5-го числа месяца, следующего за расчетным. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организацией² на **основной** расчетный (лицевой) счет № 40702810400050000395 в АБ «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (ЗАО) г. Москва, к/с № 30101810100000000402, ИНН 7710176315, КПП 774501001, БИК 044525402, ОКПО 42807283 или **дополнительный** расчетный (лицевой) счет № 40702810738000016088 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва (Специализированный Доп. офис № 01771 Московского Банка Сбербанка России ОАО), к/с № 30101810400000000225, ИНН 7710176315, КПП 774501001, БИК 044525225, ОКПО 42807283. (наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

4.9. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

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

4.13. 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, и приложением № 4 к настоящему Договору.

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

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о его проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством³.

4.17. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед

² В данном пункте может быть указан счет другой организации, имеющий договорные отношения с управляющей организацией, которые должны быть подтверждены прилагаемой к настоящему договору копией.

³ Частью 2 статьи 165 ЖК РФ предусмотрена возможность предоставления органами местного самоуправления управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетных средств на капитальный ремонт.

Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

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 не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа. Факты не 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 предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, должны быть подтверждены документально в порядке, определенном законодательством РФ.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными действующим законодательством.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, ИЖН, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- **неправомерных действий Собственника;**

- **по требованию любой из сторон Договора.**

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов или в случае ликвидации Собственника - юридического лица.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

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

7.3. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.5. Обязательства по Договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренного настоящим Договором, производится пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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 заявлению одной из сторон.

9. Форс-мажор

9.1. 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 либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. 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, банкротство стороны договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. 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.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором

10.3. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 9.

2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу: г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 9 и иных, связанных с управлением многоквартирным домом, документов.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту в многоквартирном доме по адресу: Новоясеневский проспект, дом 9.
4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
5. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон.
6. Регламент производства ремонтных работ и технические условия присоединения к общедомовым инженерным сетям.
7. Сведения о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам.

Реквизиты сторон

Собственник

Управляющая организация:

ООО «ФЛЭТ и Ко»

Паспорт
Серия: №
Выдан:

Юридический адрес: 142116, Московская область, город
Подольск,

Ремонтный проезд, дом 6, здание заводоуправление
литера Г, этаж 2, комната № 7

ИНН 7710176315,

р/с 40702810400050000395 в АБ «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК»
(АО) г. Москва,
к/с 30101810100000000402,
КПП 774501001, БИК 044525402, ОКПО 42807283

Генеральный директор

_____/_____
(подпись)

_____/Майстренко Д.Е./
(подпись)

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
Новоясеневский проспект, дом 9
(адрес многоквартирного дома)

№ п/п	Категория (наименование) общего имущества	Примечание
1	2	3
1.	Фундамент, кровля, ограждающие, несущие и не несущие конструкции (наружные и внутренние стены и перегородки, перекрытия – межэтажные, чердачные, подвальные).	В соответствии с проектной, рабочей и исполнительной документацией.
2.	Помещения, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: входные зоны, рабочие и эвакуационные лестницы, вестибюли, тамбуры, коридоры, лифтовые и межквартирные холлы, переходные лоджии, входы на технические этажи, выходы на кровлю, технические помещения на этажах, в техническом подполье и на техническом этаже, мусоросборные камеры, помещения электрощитовых, насосных по холодной воде и спринклерного водяного пожаротушения. Станции управления лифтами, лифтовые шахты, помещение серверной, АТС, коллектор кабельный.	В соответствии с техническим паспортом на дом, экспликацией и поэтажными планами ТБТИ ЮЗАО г. Москвы. Общая площадь 21 243м ²
3.	Четырехуровневый подземный паркинг (проезды, ramпы, технические помещения, рабочие и эвакуационные лестницы, лифтовые холлы, венткамеры, за исключением нежилых помещений собственников).	В соответствии с техническим паспортом на дом, экспликацией и поэтажными планами ТБТИ ЮЗАО г. Москвы. Общая площадь 14 380,9 м ²
4.	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), включая ВРУ, АВР, насосные группы, подогреватели по отоплению и водоснабжению, регулирующая аппаратура и автоматика, УУТЭ.	В соответствии с проектной и исполнительной документацией.
5.	Внутридомовое инженерное оборудование: системы центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации бытовой и ливневой, электроснабжения, общеобменной приточно-вытяжной вентиляции, лифты и система мониторинга их работы, спринклерного водяного пожаротушения, пожарного водопровода, противопожарных сигнализации, автоматики (клапаны), вентиляции подпора и дымоудаления, оповещения и управления эвакуацией, контроля доступа, сигнализации превышения ПДК СО ₂ и переполнения приемков автостоянки, усиления сотовой связи, мониторинга конструкций по зданию, видеонаблюдения и охранной сигнализации, домофонной связи, управления движением автотранспорта, декоративной подсветки фасада и придомовой территории, поставки услуг телефонии, интернета и телевидения, дератизации, оборудование ИТП и	В соответствии с проектной и исполнительной документацией.

	насосных, общедомовые узлы учета коммунальных ресурсов, оборудования автоматических дверей и ворот.	
6.	Системы мониторинга и диспетчеризации функционирования инженерного оборудования лифтов, отопления, водоснабжения, энергоснабжения, противопожарной сигнализации и спринклерного водяного пожаротушения, загазованности автостоянки и переполнения приемков, фасадного, эвакуационного и придомового освещения, охраны жилых помещений, учета коммунальных ресурсов.	В соответствии с проектной и исполнительной документацией.
7.	Инженерные коммуникации: отопления, холодного, горячего водоснабжения, канализации, ливнестока, электроснабжения, противопожарных систем, короба вентиляционные, шахты и короба системы подпора и дымоудаления, пожарного водопровода жилой части и подземной автостоянки, водяного пожаротушения автостоянки, системы управления эвакуацией при пожаре, загазованности автостоянки, контроля доступа в служебные и технические помещения, видеонаблюдения, домофонной связи, управления движением автотранспорта, телефонии, дератизации, лифтового оборудования.	В соответствии с проектной и рабочей документацией на общедомовые инженерные системы.
8.	Коллектор электроснабжения многоквартирного дома, протяженностью 225,6 м., включая инженерные системы: противопожарной автоматической сигнализации, вентиляции дымоудаления и приточно-вытяжной, мониторинга загазованности, аварийного затопления и влажности, освещения, контроля доступа, откачивающих насосов.	В соответствии с проектной и исполнительной документацией.
9.	Оборудование придомовой территории: ограждение с пожарными выездами по периметру, системы наружного освещения, видеонаблюдения, контроля доступа, автоматики пожарных и въездных ворот	В соответствии с проектом и планом благоустройства придомовой территории.

Управляющая организация _____ /Майстренко Д.Е./

Собственник _____ / _____ /

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
Новоясеневский проспект, дом 9
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)	8		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	-		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	-		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	1	Акт опрессовки системы отопления
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	3	Акты ввода в эксплуатацию
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	-	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	1	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	1	
		4.6. электрического оборудования	1	Акт-допуск в эксплуатацию
		4.7. санитарно-технического оборудования	1	Акт испытания канализации
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	-	
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	2	1. Акты испытаний пож. лестниц и ограждений парапета кровли. 2. Акты гидроиспытаний кровли.
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.	37	Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка ⁴	-		

⁴ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в

7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ⁵	-	
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома	114	Исполнительная документация на МКД
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома	4	
10.	Акты освидетельствования скрытых работ	12	
11.	Протокол измерения шума и вибрации	8	
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	2	
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	8	
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	28	
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование	33	
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию	6	
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	-	за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книжки) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	1	
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее	-	

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

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

Управляющая организация _____ / Майстренко Д.Е./

Собственник _____ / _____/

соответствии с действующим законодательством

⁵ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту в
многоквартирном доме по адресу:
Новоясеневский проспект, дом 9**

№	Состав работ (услуг)	Периодичность	Стоимость на 1м2 общей площади
1	Управление жилым домом, в том числе:		1,0
	- Организация поставки коммунальных ресурсов; - Организация охраны дома;	Ежедневно	
	- Начисление и сбор платежей; - юридическое обслуживание деятельности;	По рабочим дням с 9.00 до 18.00	
	- выдача справок о проживании и состоянии; финансово-лицевого счета;	В часы приема 2 раза в неделю.	
	- Подготовка отчетности;	Один раз в год	
	- Участие в общих собраниях собственников; - Раскрытие информации	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
2	Работы по надлежащему содержанию конструкций многоквартирного дома, в том числе:		2,2
	- Проверки технического состояния	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/1)	
	- Плановые осмотры	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/1)	
	- Контроль соблюдения собственниками нормативных требований	По рабочим дням с 9.00 до 18.00	
3	Уборка внутридомовых мест общего пользования, в том числе:		9,06
	- Организация работ по уборке мест общего пользования, обеспечение расходными материалами и инвентарем	По рабочим дням с 9.00 до 18.00	
	- Влажная уборка лестничных площадок и маршей; - Влажная уборка лифта; - Мытье окон; - Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/7)	
	- уборка площадки перед входом в подъезд и лифтовых холлов 1-ых этажей; - влажная уборка помещения диспетчерской;	ежедневно	
	- уборка лифтовых и межквартирных холлов с применением пылесоса, влажная уборка мусорокамер;	По мере необходимости, но не реже 3 раз в неделю	
	- влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолка, перилл; - уборка технических помещений	По мере необходимости, но не реже 4 раз в год	
	- механизированная уборка проездов и рамп подземного гаража;	5 раз в неделю	
	- Механизированная уборка покрытия подземного паркинга, за исключением проездов и рамп;	По мере необходимости но не реже 1 раза в неделю	
	- техническое обслуживание средств механизированной уборки	По мере необходимости	
	- Обслуживание системы грязезащиты	По мере необходимости	
	- Вынос мусора из мусорокамер	ежедневно	
4	Уборка придомовой территории, в том числе:		6,1

	- Организация работ по уборке придомовой территории, обеспечение расходными материалами и инвентарем	По рабочим дням с 9.00 до 18.00	
	- Подметание территории; - Уборка контейнерной площадки;	ежедневно	
	- Сдвигание снега - Очистка от льда, обработка противогололедными средствами; - Очистка урн от мусора и их промывка; - уход за газонами и зелеными насаждениями - полив территории в теплое время года; - протирка указателей	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/8)	
	- техническое обслуживание средств автоматизированной уборки	По мере необходимости	
	- Вывоз снега	4 раза в зимний период	
	- уход за спортивными и детскими площадками - протирка гранитного цоколя здания - протирка внутридворовых осветительных приборов	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год	
5	Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения, в том числе:		4,70
	- Осмотры технического состояния	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/1)	
	- Наладка инженерного оборудования	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/2)	
	- Ликвидация аварий	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/3)	
	- Диспетчерское обслуживание	Круглосуточно	
	- Подготовка к сезонной эксплуатации	2 раза в год	
	- Прочистка канализации, текущий ремонт и замена оборудования	По мере необходимости	
	- Проверка и перепрограммирование общедомовых приборов учета	Согласно требованиям техрегламента	
	- Консультирование собственников по вопросам присоединения к общедомовым сетям	В часы приема 2 раза в неделю.	
	- Обслуживание автоматизированной информационной системы коммерческого учета	ежемесячно	
6	Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных сетей электроснабжения, в том числе:		6,73
	- Осмотры технического состояния	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/1)	
	- Наладка инженерного оборудования	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/2)	
	- Ликвидация аварий	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/3)	
	- Текущий ремонт и замена оборудования, ламп, включая архитектурную подсветку	По мере необходимости	
	- Диспетчерское обслуживание	Круглосуточно	
	- Проведение электротехнических замеров - Проверка и перепрограммирование общедомовых приборов учета	Согласно требованиям техрегламента	
	- Консультирование собственников по вопросам присоединения к общедомовым сетям	В часы приема 2 раза в неделю.	
	- Обслуживание автоматизированной информационной системы коммерческого учета	ежемесячно	
7	Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных систем центрального отопления, в том числе:		5,21

	- Осмотры технического состояния	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/1)	
	- Наладка инженерного оборудования	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/2)	
	- Ликвидация аварий	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/3)	
	- Подготовка к сезонной эксплуатации	2 раза в год	
	- Проведение гидравлических испытаний, промывка системы отопления	1 раз в год	
	- Промывка теплообменников индивидуального теплового пункта (ИТП)	Согласно требованиям техрегламента	
	- Текущий ремонт и замена оборудования, включая оборудование ИТП	По мере необходимости	
	- Проверка и перепрограммирование общедомовых приборов учета	Согласно требованиям техрегламента	
	- Диспетчерское обслуживание	Круглосуточно	
	- Консультирование собственников по вопросам присоединения к общедомовым сетям	В часы приема 2 раза в неделю.	
	- Обслуживание автоматизированной информационной системы коммерческого учета	ежемесячно	
	- Техническое обслуживание и периодическая наладка автоматики ИТП	ежемесячно	
8	Содержание лифтов, в том числе:		4,32
	- техническое обслуживание, замена отдельных элементов	Согласно требованиям техрегламента	
	- диспетчерское обслуживание	Круглосуточно	
	- выезд специалиста по заявке	Круглосуточно	
9	Текущий ремонт жилого здания и благоустройство территории, в том числе:		1,45
	- ремонт и замена доводчиков, замков, ручек дверей и технических помещений	По мере необходимости	
	- замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования		
	- устранение неисправности и техническое обслуживание раздвижных дверей и автоматических ворот		
	- проверка плотности примыканий оконных и дверных конструкций, регулировка, устранение неисправностей, настройка параметров открывания раздвижных дверей	При подготовке к зимней эксплуатации	
10	Вывоз ТБО и КГМ, в том числе:		1,88
	- Организация работ по вывозу ТБО и КГМ, содержание контейнерной площадки	Ежедневно	
	- Вывоз ТБО	Ежедневно	
	- Вывоз КГМ	По мере необходимости	
11	Дератизация, в том числе:		0,13
	- обслуживание ОЗДС	Согласно требованиям техрегламента	
12	Обслуживание системы приточно-вытяжной и противодымной вентиляции	Согласно требованиям техрегламента	3,88
13	Обслуживание противопожарных систем, в том числе:		3,06
	- системы водяного пожаротушения (сплинкерная система пожаротушения, пожарный водопровод, насосная станция)	Согласно требованиям техрегламента	
	- системы автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре		
	- диспетчерское наблюдение	Круглосуточно	
14	Обслуживание систем автоматизации и диспетчеризации в местах общего пользования, в том числе:		3,36

	<ul style="list-style-type: none"> - системы управления и контроля доступом; - системы видеонаблюдения - системы мониторинга строительных конструкций; - системы внутренней и диспетчерской связи; - системы охранной сигнализации мест общего пользования; - системы усиления сигнала сотовой связи подземного паркинга; - системы контроля загазованности подземного паркинга; - структурированных кабельных сетей 	Согласно требованиям техрегламента	
	- диспетчерское наблюдение	Круглосуточно	
15	Выполнение требований противопожарной безопасности	В соответствии с действующим законодательством	0,24
	Итого, управление, содержание и техническое обслуживание:		52,16
16	Коммунальные услуги на общедомовые нужды (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение)	Ежедневно, круглосуточно	9,76
	Итого с учетом коммунальных ресурсов на общедомовые нужды		63,08

Услуги охраны:

15	Охрана подъездов и въезда в паркинг	Ежедневно, круглосуточно	9,65
----	--	--------------------------	------

Управляющая организация

Собственник

_____ / Майстренко Д.Е./

**Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг
ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную
продолжительность¹⁴**

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

¹⁴ Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным

действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха:2 а) в жилых помещениях не ниже + 18оС (в угловых комнатах +20оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день

<p>и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>		<p>предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
---	--	---

Примечания:

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

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

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

Управляющая организация _____ / Майстренко Д.Е./

Собственник _____ / _____ /
М.П.

АКТ

разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон

ООО «ФЛЭТ и Ко» (Управляющая организация) и _____, являющийся(ая)ся **Собственником** помещения в многоквартирном доме по адресу: **117588 г. Москва, Новоясеневский проспект, дом 9**, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Границами балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по инженерным сетям и оборудованию являются:

1.1. По **системе отопления**: от стояков прямой и обратной подачи до первого отключающего устройства (включая его) – Управляющая организация; от первого отключающего устройства в сторону помещения (включая теплосчетчик и оборудование в занимаемом помещении) – Собственник.

1.2. По **системам холодного и горячего водоснабжения**: от стояков прямой подачи и циркуляции до первого отключающего устройства (исключая его) – Управляющая организация; от первого отключающего устройства (включая его и индивидуальные приборы учета воды) в сторону помещения – Владелец.

1.3. По **системе канализации**: от стояков канализации до точки подключения первого сантехнического устройства в помещении (исключая его) – Управляющая организация; от точки подключения первого сантехнического устройства (включая его) в помещении Собственника - Собственник. Состояние и надежность герметизации точек подключения сантехнических устройств контролирует Собственник.

1.4. По **системе электроснабжения**: от магистральных фидерных кабелей до контактов вводного выключателя (исключая его) в поэтажном коммуникационном шкафу – Управляющая организация; от вводного выключателя (включая его) в сторону помещения (включая электротехническое оборудование в поэтажном коммуникационном шкафу и помещении) – Собственник.

1.5. По **системе приточно-вытяжной вентиляции**: магистральные вентиляционные короба и отводы от них в сторону квартиры до ввода (после выхода) в помещение – Управляющая организация; разведенные в помещении вентиляционные короба и климатическое оборудование – Собственник.

1.6. По **слаботочным системам – охранной и пожарной сигнализации, аудиодомофонной связи, радиодифференциации, телефонизации, телевидения, Интернета, водоучета, теплоучета**: от магистральных (стояковых) кабелей до распределительных устройств (включая контроллеры, концентраторы, разветвители и т.п.) – Управляющая организация; от распределительных устройств (исключая их) в сторону помещения (включая оборудование в помещении) – Собственник.

Контроль работоспособности датчиков автоматической пожарной сигнализации в помещении Собственника осуществляет Управляющая организация; сохранность и защиту от механических повреждений датчиков автоматической пожарной сигнализации в помещении – Собственник.

2. Ответственность за состояние подводящих трубопроводов и вводных электрических кабелей (проводов) до первого отключающего (распределительного) устройства несет Управляющая организация; ответственность за состояние трубопроводов и электрических кабелей (проводов), точек присоединения трубопроводов и электрических контактов к инженерному оборудованию (установочным изделиям) в помещении несет Собственник.

3. Работы (операции) по обслуживанию и ремонту инженерных сетей и оборудования производится:

- до первого отключающего (распределительного) устройства (включая его) в поэтажных коммуникационных шкафах – Управляющей организацией;
- от первого отключающего (распределительного) устройства в сторону помещения (включая оборудование помещения) – Собственник.

4. Монтаж, эксплуатацию и техническое обслуживание инженерных сетей и оборудования (включая систему кондиционирования, охранной сигнализации и др.) в помещении Собственник осуществляет самостоятельно.

5. Присоединение инженерных сетей помещения Собственника к общедомовым сетям, эксплуатируемым Управляющей организацией, осуществляется по заявке Собственника Управляющей организацией с одновременным представлением Собственником согласованной проектной и исполнительной документации и актов испытаний по видам инженерных систем в помещении Владельца.

6. Управляющая организация не несет ответственность за отказы и некорректную работу инженерных сетей и оборудования в помещении Собственника.

7. Собственник несет ответственность за отказы и некорректную работу общедомовых инженерных сетей и оборудования, эксплуатируемого Управляющей организацией, при самостоятельном несанкционированном подключении сетей и оборудования помещения Собственника к инженерным сетям и оборудованию, эксплуатируемому Управляющей организацией, а также несоответствию физического монтажа сетей и оборудования в помещении Собственника проектной (исполнительной) документации и действующим СНиПам.

8. Собственник не имеет права производить какие-либо работы (действия) на инженерных сетях и оборудовании в зоне ответственности Управляющей организации.

9. При изменении условий, предусмотренных настоящим Актом разграничения, Акт подлежит пересоставлению.

Управляющая организация

Собственник

_____ / Майстренко Д.Е./

РЕГЛАМЕНТ ПРОИЗВОДСТВА РЕМОНТНЫХ РАБОТ И ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПРИСОЕДИНЕНИЯ К ОБЩЕДОМОВЫМ ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ.

Настоящие регламент и технические условия разработаны Службой эксплуатации ООО «ФЛЭТ и Ко» в соответствии с нормативными актами РФ и г. Москвы, регламентирующими порядок проведения ремонтно-строительных, по дооборудованию и других видов работ в жилых (нежилых) помещениях, реализуемых строительными организациями на коммерческой основе.

1. Общие требования к организации работ по переустройству и дооборудованию жилых (нежилых) помещений

1.1. Ремонтно-строительные и другие работы по дооборудованию жилого (нежилого) помещения организует собственник помещения в соответствии с настоящим регламентом и техническими условиями.

1.2. При организации работ собственник помещения обязан соблюдать установленный в г. Москве порядок, регламентирующий оформление разрешительных документов и организацию работ по переустройству (дооборудованию) помещений согласно Постановлению Правительства Москвы от 15.11.2005 г. № 883.

1.3. Собственник несет персональную ответственность за поддержание порядка и причиненный ущерб имуществу (общедомовому и третьих лиц) в своей зонах ответственности, определенных актами разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон по инженерным системам и полномочиями в соответствии с Договором управления.

1.4. Перед началом проведения ремонтно-строительных и других видов работ по дооборудованию квартиры собственник обязан:

- оформить и согласовать в уполномоченных надзорных органах г. Москвы проектную документацию на перепланируемое (переустройстваемое) помещение;
- получить в органах государственного жилищного надзора г. Москвы разрешение на перепланировку (переустройство) жилого помещения;
- представить в Управляющую организацию разрешительные документы на переустройство, проектную и др. документацию, Журнал производства работ и зарегистрировать начало ремонта;
- оформить и представить в Управляющую организацию нотариально оформленную доверенность на уполномоченного представителя собственника (правообладателя), ответственного за организацию, ведение и контроль работ по перепланировке (переустройству, дооборудованию) жилого помещения и взаимодействие с Управляющей организацией, в т.ч. по оплате всех видов услуг;
- представить в Управляющую организацию списки рабочих, их паспортные данные, регистрационные документы УФМС и патенты по специальности на работу в г. Москве;
- зарегистрировать в Управляющей организации Журнал производства работ (в случае перепланировки).

2. Общестроительные работы

2.1. Общестроительные работы в жилом помещении проводятся:

- **по проекту** – в случае изменения функционального назначения помещений, конфигурации внутренних помещений относительно строительного проекта и документации органов БТИ; проведения работ, затрагивающих монолитные конструкции; переоборудования, дооборудования или замены элементов внутриквартирных инженерных систем; установки новых элементов инженерных систем, увеличивающих тепло- и энергопотребление;
- **по эскизу** – в случае переноса существующих или монтажа дополнительных легковозводимых (некапитальных) перегородок без увеличения нагрузки на перекрытия относительно строительного проекта и документации органов БТИ; замены отопительных приборов системы отопления без прокладки дополнительных подводящих сетей; переноса сантехнических приборов в границах существующих помещений.

2.2. Проект (эскиз) переустройства (дооборудования) помещения должен быть согласован в органах Мосжилинспекции. Копии проекта (эскиза) и разрешения на перепланировку (переустройство, дооборудование) жилого помещения представляются в Управляющую организацию.

Наличие согласованной в установленном порядке разрешительной документации на проведении работ является основанием для начала их проведения.

2.3. При ведении строительно-монтажных работ по переустройству жилого помещения не допускается:

- нарушение несущих строительных конструкций, вмешательство в общедомовые инженерные системы, изменение конфигурации и сечения вентиляционных шахт и каналов;
- ведение работ без специальных мероприятий, исключаящих причинение ущерба смежным помещениям;

- осуществление слива в общедомовую канализацию отходов строительного-отделочных материалов;
- производить работы в выходные и праздничные нерабочие дни;
- начинать работы, сопряженные с повышенным шумом, ранее 9-00 часов и (или) заканчивать их позднее 19-00 часов с перерывом с 13-00 до 14-00;
- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- загрязнять и загрязнять строительными материалами и отходами межквартирные и лифтовые холлы, переходные лоджии, эвакуационные пути (лестницы), другие места общего пользования;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.4. Общая продолжительность работ по переустройству (дооборудованию) жилого помещения не должна превышать четырех месяцев, если иное не предусмотрено распоряжением Мосжилинспекции.

2.5. Проектная документация по переустройству (дооборудованию) жилого помещения, выполняемому в соответствии со строительным проектом и поэтажным планом БТИ (без изменения границ и внутренней планировки помещений, переноса инженерных сетей), подлежит согласованию только в Управляющей организации.

2.6. При проведении отдельных видов общестроительных работ, затрагивающих внутриквартирные коммуникации систем отопления, горячего, холодного водоснабжения и канализации, электроснабжения, вентиляции и др., необходимо предусмотреть возможность доступа собственника и специалистов Управляющей организации к отключающим и запорным устройствам соответствующих инженерных систем (оборудование смотровых люков).

2.7. Во избежание протечек в расположенные ниже и смежные помещения при устройстве стяжки (наливных полов) представлять Управляющей организации работы по гидроизоляции с подписанием соответствующих актов.

2.8. Категорически запрещается перенос элементов автоматической пожарной сигнализации и водяного спринклерного пожаротушения.

2.9. До начала производства общестроительных работ обеспечить помещение устройством водоразбора и санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).

2.10. Перед этапом производства «мокрых» процессов (работ) установить в помещении накопительную емкость для слива отходов строительного-отделочных материалов объемом не менее 200 л.

2.11. Обеспечить помещение на период проведения работ первичными средствами пожаротушения из расчета 2-х огнетушителей (ОП-5 или ОУ-3) на 100 кв. м. помещения.

2.12. Категорически запрещается проживание рабочих на территории жилого комплекса.

3. Электромонтажные работы

1. Подготовительный (организационный этап)

3.1. Получить в Управляющей организации справку о выделенной мощности на жилое помещение, оформить и подписать Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон по системе электроснабжения помещения.

3.2. Оформить эскиз расположения установочных изделий (розетки 220/380 в, антенные, телефонные, Интернет, выключатели, вводной и распределительные электрощиты, выводы под люстры, светильники и др.) с указанием предполагаемой мощности потребителей.

3.3. Заказать проект электроснабжения квартиры у организации, имеющей Свидетельство СРО по проектированию электроустановок потребителей.

3.4. Согласовать проект в «Мосэнергонadzоре» в установленном порядке. Не допускается организация и проведение работ по оборудованию электроустановки квартиры (помещения) без согласования проекта.

3.5. Подобрать специализированную организацию, имеющую Свидетельство СРО на производство электромонтажных работ и заключить с ней договор на выполнение электромонтажных работ и проведение измерений и испытаний электрооборудования.

3.6. Представить в Управляющую организацию копии согласованного проекта электроснабжения квартиры и лицензий организаций, выполняющих проектирование и электромонтаж.

2. Этап выполнения электромонтажных работ

2.1. Получить в Управляющей организации ключ от внутриквартирного щита механизации для организации временного электроснабжения квартиры и подключения электроинструмента.

2.2. Запрещается изменение схемы учета электроэнергии и присоединение токоприемников устройств до электросчетчика потребителя.

2.3. Выполнить электромонтажные работы (прокладка групповых силовых и слаботочных кабелей и проводов, установка распределительных коробок, подрозетников, коробов и электрощитов) без закрытия отделочными материалами.

2.4. Выполнить исполнительные схемы прокладки групповых линий в натуре и представить их в Управляющую организацию.

2.4. Организовать комиссию в составе: представителя электромонтажной организации, Управляющей организации и Собственника квартиры в целях проверки соответствия результатов сборки электроустановки квартиры (помещения) проектным решениям, исполнительным схемам и оформить трехсторонний Акт на скрытые работы.

2.5. По окончании электромонтажных работ и установки электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановки квартиры (помещения) лицензированной электротехнической лабораторией, которая по результатам работы обязана представить Собственнику квартиры Технический отчет (акты испытаний). Проверить у электромонтажной организации сертификаты на установочные изделия, оборудование и кабельную продукцию.

2.6. На завершающем этапе электромонтажных работ оформляется и подписывается Акт приемки электромонтажных работ – Собственником квартиры и организацией, проводившей электромонтаж. Копия Акта представляется в Управляющую организацию.

3. Этап ввода в эксплуатацию электрооборудования квартиры

3.1. По готовности электрооборудования квартиры (помещения) к эксплуатации, по заявлению собственника Управляющей организацией производится приемка и присоединение электроустановки собственника к общедомовой электросети по постоянной схеме с заменой вводного автомата (УЗО) на расчетный номинал (при необходимости) и составляется Акт осмотра и переключения электроустановки потребителя (подписывается собственником и представителем Управляющей организации).

3.2. В Управляющую организацию представляется папка со следующими документами:

- Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником (потребителем) и Управляющей организацией, эксплуатирующей электросети;
- копии проекта электроснабжения квартиры (помещения) с отметкой о согласовании Мосэнергонадзора и Свидетельства СРО проектной организации;
- исполнительная схема разводки и системы уравнивания потенциалов;
- Акт сдачи-приемки электромонтажных работ;
- Акт освидетельствования скрытых работ;
- технический отчет испытаний лаборатории и копия свидетельства о регистрации электроизмерительной лаборатории.

Примечание: Настоящие Технические условия разработаны для собственников (правообладателей) квартир (помещений) на основе «Положения о порядке допуска в эксплуатацию электроустановок жилых домов, подлежащих коммерческой реализации без выполнения отдельных видов работ в г. Москве», введенного в действие Распоряжением первого заместителя Мэра Москвы от 27.11.2001 г. № 225-РЗМ.

Электроснабжение на период дооборудования квартиры (помещения) осуществляется через щит механизации (однофазный ввод 16А).

4. Отопление, водоснабжение, канализация

1. Подготовительный этап

1.1. Получить справку о тепловых нагрузках на жилое помещение в Управляющей организации (в случае изменения конфигурации трубной разводки и замены приборов отопления). Подписать Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам отопления, водоснабжения и канализации с Управляющей организацией.

Категорически запрещается устройство теплых полов с подогревом от общедомовых систем отопления и водоснабжения.

1.2. Оформить проект систем отопления, водоснабжения, канализации и мест гидроизоляции помещения с обозначением распределительных устройств и мест установки сантехнических приборов и устройств систем отопления, водоснабжения и канализации и согласовать его с инженером ВС и КХ Управляющей организации.

Важно: Предусмотреть в скрытых местах размещения отключающих (распределительных) устройств по системам отопления, водоснабжения и местах присоединения сантехнических устройств к канализационным стоякам наличие технологических люков. Размеры люков должны обеспечивать доступ к отключающим приборам и соединениям и возможность их замены в случаях выхода из строя (протечки).

1.3. Наличие согласованного проекта на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ собственником помещения.

1.4. При использовании газосварочного оборудования в процессе монтажа трубной разводки в жилом помещении в обязательном порядке регистрировать доставку и вывоз газовых баллонов (кислород, ацетилен) в журнале Управляющей организации. Категорически запрещается хранение баллонов с газом в жилом помещении (Распоряжение Правительства Москвы от 24.09.2008 г. № 1256-РМ).

2. Этап монтажа внутриквартирных систем

2.1. Отключение (включение) систем тепло- и водоснабжения помещения для проведения работ на системах внутри помещения производится по заявке собственника (правообладателя) помещения специалистами Управляющей организации.

2.2. Собственнику помещения запрещается демонтировать или заменять находящиеся в этажном техническом помещении проектные установочные изделия (водосчетчики, редукторы, запорную арматуру, грязевые фильтры, обратные клапаны и др.); дооборудовать подводящие трубопроводы системами очистки и умягчения воды; изменять схему подключения жилого помещения к общедомовым системам отопления, водоснабжения и канализации.

2.3. В случае изменения схемы трубной разводки системы отопления в помещении, замены приборов отопления и комплектующих (распределителей, разветвителей, терморегуляторов и др.) представить на согласование в Управляющую организацию проект с предъявлением сертификатов и паспортов на все заменяемое оборудование.

Категорически запрещается перенос приборов отопления в застекленные лоджии и балконы и устройство теплого пола с подключением к системам отопления и горячего водоснабжения.

2.4. При замене приборов отопления (радиаторов) на другую модель или конструкцию, требуется в обязательном порядке перерасчет тепловых нагрузок системы отопления жилого помещения относительно строительного проекта и согласование их в Управляющей организации.

2.5. В процессе монтажных работ своевременно предоставлять в Управляющую организацию оформленные надлежащим образом следующие документы:

- Акты освидетельствования скрытых работ по устройству гидроизоляции по каждому помещению в 2-х экз.;
- Акт освидетельствования скрытых работ по прокладке канализационных труб в полах, стенах, по стоякам в 2-х экз.;
- Акт освидетельствования скрытых работ по прокладке труб горячего и холодного водоснабжения;
- Акты гидравлических испытаний систем отопления, горячего и холодного водоснабжения по каждой системе в 2-х экз.;
- Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации в 2-х экз.

3. Завершающий этап монтажа систем

3.1. По завершении монтажа систем отопления, водоснабжения и канализации предъявить их Управляющей организации для осмотра.

3.2. Организовать и произвести опрессовку систем отопления и водоснабжения помещения и предъявить ее результаты Управляющей организации для подписания актов опрессовки.

3.3. По окончании монтажа системы канализации и выпусков предъявить ее Управляющей организации и подписать акт испытания.

3.4. Подключение смонтированных сантехнических систем жилого помещения к общедомовым системам производится по заявке собственника в присутствии специалистов Управляющей организации.

3.5. Передать в Управляющую организацию документацию по системам отопления, водоснабжения и канализации в составе:

- проект и исполнительная документация с пояснительной запиской;
- Акты освидетельствования скрытых работ;
- Акты гидравлических испытаний по системам;
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке;
- сертификаты соответствия на оборудование и применяемые материалы.

3.6. Наличие полного комплекта документации по системам отопления, водоснабжения и канализации является основанием для составления Акта ввода в эксплуатацию.

5. Вентиляция и кондиционирование

5.1. Получить в Управляющей организации документацию по размещению внешнего блока кондиционера, прокладке коммуникаций и местам подключения дренажной системы.

5.2. Разработать и согласовать в Управляющей организации проект вентиляции и кондиционирования квартиры.

5.3. Оформить и подписать в Управляющей организации акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системе вентиляции.

5.4. При прокладке коммуникаций кондиционеров **категорически запрещается поперечное и продольное штрабление монолитных строительных конструкций в помещении.**

5.5. По окончании монтажа коммуникаций по системе кондиционирования предъявить специалисту Управляющей организации точку врезки дренажной системы.

Категорически запрещается отключать огнезадерживающие клапаны системы приточной вентиляции жилого помещения.

5.6. Представить в Управляющую организацию следующую документацию:

- проекты и исполнительную документацию по системам вентиляции и кондиционирования помещения;
- пояснительную записку и принципиальную схему функционирования систем вентиляции и кондиционирования помещения;
- Акты освидетельствования скрытых работ;
- Акты гидравлических и технологических (натурных) испытаний систем;
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации оборудования на русском языке;
- сертификаты соответствия на оборудование и применяемые материалы;
- копии свидетельства СРО организации, производившей монтаж и наладку оборудования.

6. Слаботочные сети

1. Подготовительный этап

1.1. Получить у специалиста по слаботочным системам Управляющей организации справочную информацию о предоставляемых в МКД услугах по слабым токам, составе и типах общедомового оборудования слаботочных систем, рекомендации по применяемым материалам и комплектующим для дооборудования помещений.

1.2. Разработать и представить на согласование в Управляющую организацию проект слаботочных сетей по помещению собственника (правообладателя).

2. Этап монтажа и разводки слаботочных систем

2.1. Помещения собственников (правообладателей) получают услуги по системам слабых токов от поэтажного технического помещения инженерных систем (шкафа со слаботочным оборудованием) по волоконно-оптическому кабелю.

К данным видам услуг относятся:

- телевидение;
- телефония;
- Интернет.

2.2. Прокладку кабеля проектной спецификации от поэтажного шкафа со слаботочным оборудованием до квартиры и установку внутриквартирного абонентского терминала осуществляет организация, предоставляющая телекоммуникационные услуги. Кабельная линия до помещения прокладываются в межквартирном холле в гофротрубе за подвесным потолком.

2.3. Заявка на ввод кабеля подается в диспетчерскую службу Управляющей организации в период монтажа разводки по слаботочным системам.

2.4. Спецификацию кабельной продукции и оконечных устройств по слаботочным системам, монтируемым внутри помещения, можно получить в Управляющей организации у специалиста по слаботочным системам.

2.5. При планировании оборудования помещения видеодомофонной связью, количество прокладываемых кабельных линий, их спецификация и места вывода к точкам подключения видеодомофона, вызывной панели, видеокамеры и поэтажного слаботочного шкафа определяет специалист по слабым токам Управляющей организации по запросу от собственника помещения.

2.6. Параллельная прокладка линий силовой и слаботочной сети допускается при условии расстояния между ними не менее 300 мм.

3. Завершающий этап

3.1. Представить в Управляющую организацию проект, исполнительную документацию по разводке слаботочных систем, Акты на скрытые работы.

3.2. Передача документации по слаботочным системам в Управляющую организацию является основанием для ее приемки и подключения соответствующих услуг.

3.3. Подача услуг в помещение собственника осуществляется после заключения договоров с организацией-провайдером на предоставление соответствующей услуги. Сведения о поставщиках услуг телевидения, телефонии и Интернета, условия их предоставления и тарифы получают собственником помещения в Управляющей организации или на сайте провайдера в сети Интернет.

С Регламентом производства ремонтных работ и техническими условиями присоединения к общедомовым сетям ознакомлен и обязуюсь выполнять:

Управляющая организация _____ / Майстренко Д.Е./

Собственник _____ / _____/

**Сведения
о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам**

№ п/п	№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (кв.м)	Жилая площадь квартир ы (кв.м)	Доля собственника в помещении по правоустанавлив ающему документу (доля, процент, кв.м)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности (дата и номер свидетельства о праве собственности, или дата сделки с недвижимым имуществом до 1998 года на соответствующем документе)
1	2	3	4	5	6	7

Управляющая организация _____ / Майстренко Д.Е./

Собственник _____ / _____ /
М.П.