

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

"__" _____ 202__ г.

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

_____ (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, город федерального значения Москва)

_____ (при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)

являющ _____ собственником(ами)

_____ (нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире № _____)

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Обручева д.3 (далее Многоквартирный дом), на основании

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

№ _____ от « _____ » _____ _____ Г, выданного _____

_____ (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или _____ представитель _____ Собственника _____ в _____ лице

_____ (должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

_____ (наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

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 за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д.3, 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:

- а) адрес Многоквартирного дома г. Москва, ул. Обручева д.3;
- б) номер технического плана – б/н от 30.05.2022 г.;
- в) серия, тип постройки - индивидуальный;
- г) год постройки - 2022 год;
- д) этажность - 23 надземных и 3 подземных уровня;
- е) количество квартир – 165;
- ж) общая площадь многоквартирного жилого дома 43 998,6 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений с учетом летних помещений 19 704,3 кв. м;
- и) общая площадь жилых помещений без учета летних 18 802,7 кв. м;

- к) общая площадь офисных помещений и магазинов 3743,0 кв. м;
- л) общая площадь машиномест 4632,20 м²
- м) степень износа по данным государственного технического учета - 0%;
- н) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу отсутствует;
- о) правовой акт о признании дома ветхим отсутствует;
- п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме 8400 кв. м;
- р) кадастровый номер земельного участка 77:06:0003013:17896.

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);
- ж) обращение с твердыми коммунальными отходами.

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. Оказывать 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, 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, представления 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 и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты выставления платежных документов. 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 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. Представлять собственнику предложения о необходимости проведения 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(-ям) 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 в соответствии с законодательством и по фактическому количеству проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей 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 такими 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) Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, 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 допускать загромождения коридоров, проходов, лестничной клетки, запасного выхода, 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, выполнять другие требования пожарной безопасности.

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 с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

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

н) соблюдать нормы температурного режима воздуха, установленные строительными нормами и правилами СНиП 41-01-2003. Не допускать отключение обогревающих элементов в помещении более чем на 4 часа;

о) не допускается самовольный демонтаж или отключение обогревающих элементов, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

п) запрещается дооборудование системы общеобменной вентиляции по помещению дополнительными разводящими воздуховодами, вентиляторами, клапанами, фильтрами, изменять положение дроссельных заслонок и врезку канальных вентиляторов в кухонные и санузловые вытяжные воздуховоды.

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 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 неоказания 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 жилую/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Ежегодно, начиная с 1 марта 2024 года, размер платы за содержание и ремонт общего имущества подлежит индексации на размер индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата (индекс потребительских цен на товары и услуги за предшествующий квартал к соответствующему кварталу предшествующего года), но не более чем на 5 (пять) процентов, и доводится до сведения собственников за 30 дней до первого числа месяца, с которого вводится новый размер платы, путем размещения на информационных досках для объявлений. Общее собрание собственников помещений вправе принять решение об ином порядке индексации.

4.2. Размер платы за помещение(-я) устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Размер платы за помещение в месяц за один кв.м общей площади помещения(-й) Собственника определен в Приложении 3 к настоящему договору.

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 пользователям 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 вносятся 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 вносятся 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. Платежные документы размещаются в почтовом ящике собственника и в системе ГИС ЖКХ. По заявлению собственника платежные документы могут направляться на электронную почту. 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 организации на расчетный (лицевой) счет 40702810738000314269 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва, к/с 30101810400000000225, ИНН 7710176315, КПП 503601001, БИК 044525225

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 нанятый 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 законодательством.

4.17. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед 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, МЧС, 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 обстоятельствах.

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 непреодолимой 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 3 года 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.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Обручева д.3
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу: г. Москва, ул. Обручева д.3 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: г. Москва, ул. Обручева д.3
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. Сведения о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам
7. Регламент производства ремонтных работ в помещениях и технические условия на присоединение инженерных сетей (оборудования) помещения к общедомовым инженерным сетям.

Реквизиты сторон

Собственник

№ _____

: _____

: _____

_____/_____/_____

Управляющая организация:
ООО «ФЛЭТ и Ко»

Юридический адрес: 117218, г.Москва, вн.тер. г.
Муниципальный Округ Котловка, ул Большая
Черёмушкинская, дом 25, строение 97, этаж 3, комната
337А
ИНН 7710176315, КПП 772701001

р/с 40702810738000314269 в ПАО «СБЕРБАНК
РОССИИ» г. Москва,
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225,
ОКПО 42807283

Генеральный директор _____ Майстренко Д.Е.

**Состав и состояние общего имущества Многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Обручева, дом 3.**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования.	Количество – 237 шт. Площадь пола – 3659,8 кв.м. Материал пола – керамгранит, мрамор	Количество помещений требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе: пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 42 шт. Площадь пола – 438,1 кв.м. Материал пола – керамгранит, бетон	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 114 шт. Материал лестничных маршей – ж/б Материал ограждения - металл Материал балясин - металл Площадь – 564 кв.м.	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт. В том числе: лестничных маршей – 0 шт. ограждений – 0 шт. балясин – 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 8 шт. - иные шахты - 0 шт. вентиляция, дымоудаление, подпор (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - 0 шт. Количество иных шахт требующих ремонта - 0 шт.
Коридоры	Количество – 38 шт. Площадь пола – 1710 кв.м. Материал пола – керамгранит, бетон	Количество коридоров, требующих ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м)
Технические этажи	Количество – 2 шт. Площадь пола – 1470,2 кв.м.	Санитарное состояние – удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – 0 шт. Площадь пола – 0 кв.м.	Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Паркинг	Количество – 1 шт. Площадь пола – 7596 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. Теплоснабжение; 2. Водоснабжение; 3. Электросети 0,4кВ; 4. Воздуховоды, в т.ч. ДУ; 5. Канализация, в т.ч. ливневая; 6. Пожарный водопровод; 7. Слаботочные сети. 8. Сети ОЗДС; 9. СКУД; 10. Пожарная сигнализация; 11. Диспетчеризация лифтов; Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Оборуд. ИТП и насосной; 2. Оборуд. спринклерной насосной и пожарного водопровода; 3. Венткамеры, в т.ч. ДУ и подпора; 4. Узлы учета коммунальных ресурсов;	Санитарное состояние – удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности – соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. нет 2. нет 3. нет 4. нет Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. нет 2. нет 3. нет 4. нет

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/б плита Количество продухов – 0 шт.	Состояние удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта – 0 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 1шт. Площадь стен в подъездах 1709 кв. м Материал отделки: стен – керамогранит. Окраска по штукатурке. Площадь потолков – 1841,2 кв. м Материал отделки потолков – потолочные панели/гипсокартон.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - 0 шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 6267,9 кв. м Материал стены и перегородок – ж/б, кирпич. Материал отделки стен керамгранит, окраска по штукатурке.	Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – ж/б, ГББ, кирпич, вентилируемый фасад из керамогранитных плит. Площадь – 20995 кв. м	Состояние – удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - 0 кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - 0 м.
Перекрытия	Количество этажей – 25+4 подземных Материал – ж/б. Площадь – 29272 кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта - 0 кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления – 0 кв.м
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли - плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - рулонная. Площадь кровли – 1102,8 кв.м Протяженность ограждений – 245,8 м	Характеристика состояния – удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - 0 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования -146 шт. из них: деревянных – 0 шт. металлических 146 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – 0 шт. из них деревянных - 0 шт. металлических - 0 шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 40 шт. из них деревянных - 0 шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - 0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 8 шт. В том числе: грузопассажирские – 8 шт. траволаторы – 2 шт. Марки лифтов - «Тиссен-Крупп» Грузоподъемность - 1000 кг. Площадь кабин –13,8 кв.м.	Количество лифтов требующих: замены – 0 шт. капитального ремонта – 0 шт. текущего ремонта - 0 шт.
Мусоропровод	Количество – 0 шт. Длина ствола - 0 м. Количество загрузочных устройств - 0 шт. Устройства мойки ствола –0 шт.	Состояние ствола (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - шт.

Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 286 шт. Материал вентиляционных каналов – металл. Протяженность вентиляционных каналов – 3857м. Количество вентиляционных коробов – 275 шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - 0 шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – 32 шт. Материал – металл., оц.сталь; Количество дымовых труб - 2 шт.	Состояние вентиляционных труб – удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество водосточных труб – 12 шт. Тип водосточных водосточных труб - металл внутренние Протяженность водосточных труб – 685 м.	Количество водосточных желобов требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт. Количество водосточных труб требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество – 18 шт.	Состояние - удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество – 846 шт.	Количество светильников требующих замены - 0 шт.. Количество светильников требующих ремонта - 0 шт.
Системы дымоудаления	Количество – 2 шт.	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – 3032 м.	Длина сетей, требующая замены – 0 м.
Котлы отопительные	Количество - 0 шт.	Состояние _____ - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 15 мм., сталь 5 м. 2. 20 мм., сталь – 5 м. 3. 25 мм., сталь – 15 м. 4. 32 мм., сталь – 200 м. 5. 40 мм, сталь – 200 м. 6. 50 мм, сталь – 220 м. 7. 76 мм, сталь – 200 м. 8. 89 мм, сталь – 20 м. 9. 108 мм, сталь – 130м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _ _ мм. 0 м. 2. _ _ мм. 0 м. Протяженность труб требующих ремонта – 0 м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: Кран шаровой-фланцевый - 262 шт. Кран шаровой для выпуска воздуха - 145 шт. Кран шаровой с насадкой для шланга – 178 шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - 0 шт. вентилей - 0 шт. Кранов - 0 шт.
Радиаторы	Материал и количество – 1.Сталь - 932 шт.	Требует замены (материал и количество): 1. 0 шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – - шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. 0 шт. 2. 0 шт.
Системы очистки воды	Количество - - шт. Марка _____	Состояние _____ - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество – 14 шт. Марка насоса: 1. Грундфорс – 12 шт. 2. Вило - 2 шт.	Состояние – удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 15 мм. сталь, 100 м. 2. 20 мм. сталь, 5 м. 3. 25 мм. сталь, 5 м. 4. 32 мм. сталь, 95 м. 5. 40 мм. сталь, 800 м. 6. 50 мм. сталь, 150 м. 7. 80 мм. сталь, 80 м. 8. 100 мм. сталь, 250 м. 9. 219 мм. сталь, 100 м. 10. 20 мм. полипропилен, 180 м. 11. 25 мм. полипропилен, 900 м. 12. 32 мм. полипропилен, -1200 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _ _ мм. 0 м. 2. _ _ мм. 0 м. 3. _ _ мм. 0 м. Протяженность труб требующих окраски - _ _ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 15 мм. сталь, 200 м. 2. 20 мм. сталь, 180 м. 3. 25 мм. сталь, 150 м. 4. 32 мм. сталь, 150 м. 5. 40мм. сталь, 550 м. 6. 50 мм. сталь, 150 м. 7. 25 мм. полипропилен, - 2600м. 8. 32 мм. полипропилен, - 1100м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _ _ мм. 0 м. 2. _ _ мм. 0 м. 3. _ _ мм. 0 м. Протяженность труб требующих окраски - _ _ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – 19 шт. вентилей – 0 шт. Кранов – 1344 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек – 0 шт; вентилей – 0 шт. кранов – 0 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Тепло ВИС.Т – 1 шт. 2. Электросчетчики Меркурий 230 – 10 шт. 3. Водосчетчик BD50 – 1 шт.	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. УУТЭ – г.; 2. Меркурий – 04.2018 г.; 3. Водомеры – 11.2018 г.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1.Охранная; 2. Мониторинговая.	Состояние для каждого вида сигнализации – удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 110 мм. ПВХ, 1400 м. 2. 150 мм. чугун, 75м. 3. 50 мм. ПВХ, 62 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _ _ мм. 0 м. 2. _ _ мм. 0 м. 3. _ _ мм. 0 м.
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - _ _ _ шт; вентилей - _ _ _ шт. Кранов - _ _ _ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек – 0 шт; вентилей – 0 шт. кранов – 0 шт.
Регистр	Количество – 3 шт., сталь	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 2 шт.	Состояние - удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	1. Ворота автоматические – 6 шт. 2. Шлагбаумы автоматические – 12 шт. 3. Система охранного телевидения, включая СОБГ. 4. Система контроля доступа.	Указать состояние - удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка 8400 м2: в том числе площадь застройки – 1410 м2. грунт – 0,133 га; газон – 0,133 га; плиточные покрытия – 2075 м2; резин. покр. – 660 м2	Указать состояние - удовлетворительно (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Зеленые насаждения	деревья – 5 шт. кустарники – 5 шт.	Указать состояние - удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы -- нет (есть/нет), если есть перечислить Ограждения – 325 м. Скамейки – 11 шт. Урны - 5 шт. Спортивная площадка – 1 шт. Песочный дворик - 1 шт. Спортивные снаряды - 1 шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты

Управляющая организация _____ /Майстренко Д.Е./

Собственник _____ / _____ /

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу: г. Москва, Обручева д 3, 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)	0	Передано в электронном виде	
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	22	Акты приемки внутренних систем отопления.
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	12	Акты ввода в эксплуатацию
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	3	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	560	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	10	Акты технического освидетельствования лифтов.
		4.6. электрического оборудования	2	Разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки
		4.7. санитарно-технического оборудования	1 1	Акт приемки системы и выпусков внутренней канализации. Акт приемки системы и выпусков внутреннего водостока из здания
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	14	Акты приемки слаботочных систем
		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	Акты приемки кровли.
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.	52	Содержит рекомендации застройщика 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	-	Находится в публичном доступе
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	-	
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома	1349	Исполнительная документация на МКД
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома	4	
10.	Акты освидетельствования скрытых работ	28	Акт освидетельствования скрытых работ, экспертное заключение, сертификаты соответствия, свидетельства
11.	Протокол энергоэффективности	5	Энергетический паспорт
12.	Акт об осуществлении технологического присоединения	3	
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, с ресурсоснабжающими организациями	12	
14.	Акты приемки объекта капитального строительства	1	
15.	Отчет-протокол по результатам теплотехнического комплексного обследования наружных ограждающих конструкций	16	
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию	14	
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 (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	-	
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы Протоколы испытаний энергоустановки (технический отчет)	24	

Управляющая организация _____ /Майстренко Д.Е./

Собственник _____ / _____ /

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту в
многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Обручева д.3**

№	Состав работ (услуг)	Периодичность	Стоимость на 1м2 общей площади
1	Управление жилым домом, в том числе:		1,00
	- Организация работ по технической эксплуатации дома; - Организация работ по санитарному содержанию дома; - Организация поставки коммунальных ресурсов; - Организация охраны дома; - Диспетчерское и информационное обслуживание; - Раскрытие информации;	Ежедневно	
	- Начисление и сбор платежей; -- Контроль соблюдения собственниками нормативных требований; - юридическое обслуживание деятельности;	По рабочим дням с 9.00 до 18.00	
	- консультирование собственников по вопросам технической эксплуатации дома; - 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;	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
2	Уборка внутридомовых мест общего пользования, в том числе:		14,19
	- Влажная уборка лестничных площадок и маршей; - Влажная уборка лифта; - Мытье окон; - Влажная протирка подоконников и отопительных приборов		
	- уборка площадки перед входом в подъезд и лифтовых холлов 1-ых этажей;	ежедневно	
	- уборка лифтовых и межквартирных холлов;	Не менее 3 раз в неделю	
	- влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолка, перилл; - уборка технических помещений	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/7)	
	- Влажная уборка проездов и рамп подземного гаража;	5 раз в неделю	
	- Влажная уборка или подметание покрытия подземного паркинга, за исключением проездов и рамп в местах, свободных от установки автомобилей	5 раз в неделю	
3	Уборка крылец, тротуаров, пандусов и отмосток, уход за газоном, в том числе:		11,46
	В теплое время года - Подметание крылец, тротуаров, пандусов, отмосток; - Уход за газонами и зелеными насаждениями - полив территории; -уборка мусора с газона;	ежедневно	
	В холодное время года - Сдвигание снега - Очистка от льда, обработка противогололедными средствами;	ежедневно	
	- Уборка контейнерной площадки; - Очистка урн от мусора и их промывка - протирка указателей	По мере необходимости	

4	Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения, в том числе:		7,75
	- 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	
	- Прочистка канализации, текущий ремонт и замена оборудования	По мере необходимости	
	- Проверка и перепрограммирование общедомовых приборов учета	Согласно требованиям техрегламента	
	- Контроль показаний индивидуальных приборов учета	ежемесячно	
5	Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных сетей электроснабжения, в том числе:		8,32
	- Осмотры технического состояния		
	- 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	
	- Проведение электротехнических замеров	Согласно требованиям техрегламента	
	- Проверка и перепрограммирование общедомовых приборов учета	Согласно требованиям техрегламента	
	- Контроль показаний индивидуальных приборов учета	ежемесячно	
6	Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных систем центрального отопления, в том числе:		12,20
	- 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	
	- Техническое обслуживание и периодическая наладка автоматики ИТП	ежемесячно	
	- Контроль показаний приборов учета	ежемесячно	
7	Содержание лифтов, в том числе:		7,80
	- техническое обслуживание, замена отдельных элементов	Согласно требованиям техрегламента	
	- выезд специалиста по заявке Круглосуточная диспетчерская связь	Круглосуточно Круглосуточно	

8	Текущий ремонт жилого здания и благоустройство территории, в том числе:		1,23
	- ремонт и замена доводчиков, замков, ручек дверей и технических помещений - замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования - устранение неисправности и техническое обслуживание автоматических ворот	<i>По мере необходимости</i>	
	- проверка плотности примыканий оконных и дверных конструкций, регулировка, устранение неисправностей,	<i>При подготовке к зимней эксплуатации</i>	
9	Дератизация:	<i>По мере необходимости</i>	0,05
10	Обслуживание системы приточно-вытяжной и противодымной вентиляции	<i>Согласно требованиям техрегламента</i>	1,95
11	Обслуживание противопожарных систем, в том числе:		6,40
	- системы водяного пожаротушения (сплинкерная система пожаротушения, пожарный водопровод, насосная станция) - системы автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре	<i>Согласно требованиям техрегламента</i>	
12	Обслуживание систем автоматизации и диспетчеризации, в том числе:		6,25
	- системы управления и контроля доступом; - системы видеонаблюдения - систем диспетчеризации и сбора данных с приборов учета	<i>Согласно требованиям техрегламента</i>	
13	Выполнение требований противопожарной безопасности	<i>В соответствии с действующим законодательством</i>	0,60
14	Потребление электроэнергии на общедомовые нужды	<i>ежедневно</i>	8,45
15	Потребление воды на общедомовые нужды	<i>По графику уборки и обслуживания территории</i>	0,75
	Итого:		88,40

Услуги охраны:

16	Охрана, контрольно-пропускной режим, 1 пост	<i>Ежедневно, круглосуточно</i>	13,51
----	--	---------------------------------	-------

Управляющая организация

Собственник

_____ Майстренко Д.Е. _____

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

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

4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
5.1. 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
5.2. Обеспечение температуры воздуха:2 а) в жилых помещениях не ниже + 18 ⁰ С (в угловых комнатах +20 ⁰ С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 ⁰ С и ниже + 20 (+22) ⁰ 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 ⁰ С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 ⁰ 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
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

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 по инженерным системам

ООО «ФЛЭТ и Ко» (Управляющая организация) и _____
, являющийся **Собственником** помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Обручева, д.3,
составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Границами балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон 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 с монтажным узлом и оборудование в занимаемом помещении) – Собственник.

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

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 электросчетчик, 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 (помещения) до ввода (после выхода) в помещение – Управляющая организация; самостоятельно разведенные в границах помещения вентиляционные короба и климатическое оборудование – Собственник.

1.6. По **слаботочным системам – пожарной (охранной при наличии) сигнализации, аудиодомофонной связи, радификации, 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 в Управляющую организацию с одновременным представлением Собственником согласованной проектной и исполнительной документации и актов испытаний по видам инженерных систем в помещении Собственника.

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 несоответствии физического монтажа сетей и оборудования в помещении Собственника проектной (исполнительной) документации и действующим СП и 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.

Собственник:

Управляющая организация:

Майстренко Д.Е.

РЕГЛАМЕНТ ПРОИЗВОДСТВА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ И ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ НА ПРИСОЕДИНЕНИЯ К ОБЩЕДОМОВЫМ ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ

Настоящие регламент и технические условия разработаны УО «ООО «ФЛЭТ и Ко» в соответствии с законодательными и 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 перепланировке (переустройству и дооборудованию) помещений

1.1. Ремонтно-строительные и другие работы по дооборудованию помещения организует собственник (лицо, принявшее от Застройщика помещение по акту приема-передачи) помещения в соответствии с настоящим регламентом, техническим заключением, техническими условиями и актами разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

1.2. При организации работ собственник помещения обязан соблюдать установленный в г. Москве порядок, регламентирующий оформление разрешительных документов и организацию работ по перепланировке (переустройству и дооборудованию) помещений согласно федеральному законодательству и постановлений Правительства Москвы.

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

1.4. Перед началом проведения ремонтно-строительных и других видов работ по перепланировке (переустройству, дооборудованию) помещения собственник **обязан:**

- ознакомиться с настоящим Регламентом, Техническими условиями на присоединение, законодательством РФ и г. Москвы;

- оформить Акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон по инженерным коммуникациям и сетям с Управляющей организацией;

- оформить и согласовать в уполномоченных надзорных органах г. Москвы техническое заключение о состоянии конструктивных элементов помещения и допустимости его перепланировки (переустройства, дооборудования), проектную документацию на перепланируемое (переустраиваемое) помещение;

- представить в Управляющую организацию копии разрешительных документов на переустройство (перепланировку) помещения, Журнал производства работ и зарегистрировать начало ремонта;

- разработать и представить в Управляющую организацию проектную документацию по дооборудованию (перепланировке) помещения:

- а). электроснабжения (с согласованием в уполномоченных органах Мосэнергонадзора или сетевой организации);

- б). водоснабжения и канализации;

- в). вытяжной вентиляции;

- г). кондиционирования;

- д). устройства гидроизоляции «мокрых зон» помещения;

- е). устройства шумоизоляции полов;

- ж). техническое заключение и архитектурный проект.

- оформить и представить в Управляющую организацию доверенность на уполномоченного представителя собственника (правообладателя) помещения, ответственного за организацию, ведение и технический надзор работ по перепланировке (переустройству, дооборудованию) 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 миграционного контроля и патенты по специальности на работу в г. Москве;

- зарегистрировать в Управляющей организации Журнал производства работ (в случае перепланировки).

Важно: В процессе работ по дооборудованию помещения собственник (правообладатель) обязан предъявить Управляющей организации следующие скрытые работы и подписать акты по ним:

- акт на скрытые работы по гидроизоляции «мокрых» зон – санузлы и кухни;

- акт на скрытые работы по разводке системы электроснабжения;

- акт на скрытые работы по разводке системы отопления, водоснабжения и канализации;

- акт на скрытые работы по устройству напольной шумоизоляции.

Вызов специалистов на активирование всех видов скрытых работ осуществляется через диспетчерскую службу Управляющей организации.

2. Планирование и организация общестроительных и инженерных работ в помещении

2.1. Общестроительные и инженерные работы в жилом помещении проводятся на основе **технического заключения** о допустимости и безопасности работ по перепланировке (переустройству, дооборудованию) помещения **по проекту**, разработанному архитектурно-проектной организацией, являющейся членом СРО и имеющей допуск к работам в области проектирования зданий и сооружений.

2.2. Проект перепланировки (переустройства, дооборудования) помещения должен быть согласован в Управляющей организации и является основанием для внесения изменений в технические планы помещения по учетам БТИ. Копии технического заключения и проекта перепланировки (переустройства, дооборудования) помещения, разрешения на перепланировку и акта о завершённой перепланировке передаются в Управляющую организацию.

Наличие разработанной и согласованной в установленном порядке разрешительной документации на проведении работ, всех разделов проекта, в т.ч. по инженерным системам, с отметкой Управляющей организации является основанием для начала их проведения.

О работах, проводящихся без проектной и разрешительной документации, Управляющая организация будет уведомлять органы Государственной жилищной инспекции в целях приведения регламента проведения данных работ требованиям законодательства и обеспечения безопасности здания.

2.3. При ведении строительно-монтажных работ по перепланировке (переустройству, дооборудованию) помещения **не допускается:**

- перенос в другие зоны пожарных извещателей, их демонтаж, нарушение проводной разводки системы автоматической пожарной сигнализации в помещении собственника;
- установка в поэтажных сантехнических шкафах индивидуальных фильтров очистки воды, повысительных насосов и другого оборудования, не предусмотренного разделами проекта строительства;
- монтаж наружных блоков кондиционеров и прокладку коммуникаций на фасаде;
- монтаж на фасаде ТВ-антенн и других устройств;
- самостоятельная замена в поэтажных электрошкафах рубильников, дифференциальных автоматов (УЗО) и электросчетчиков;
- нарушение (удаление) поверочных пломб на индивидуальных приборах учета коммунальных ресурсов;
- установка в поэтажных слаботочных шкафах усилителей сигналов, фильтров, смесителей (разделителей) сигналов и другого нештатного оборудования;
- нарушение несущих строительных конструкций, без согласования с уполномоченными органами, автором проекта здания и проектной документации по их усилению;
- нагружать железобетонные перекрытия в помещении строительными конструкциями, превышающими расчетные нагрузки;
- объединение помещений с холодными лоджиями и вынос приборов системы отопления на лоджии;
- устройство теплых полов в помещении с подключением к системам отопления и горячего водоснабжения;
- изменение конструкций и цветовой гаммы оконных заполнений, демонтаж (изменение устройства) оконных примыканий (противопожарных отсеков, утепления и гидро- и пароизоляции);
- изменять направление открывания дверей в помещении;
- вмешательство в общедомовые инженерные системы, изменение конфигурации и сечения вентиляционных воздуховодов и вводных каналов, изменение регулировок дроссельных заслонок на вытяжных системах помещения;
- присоединение (врезка) кухонных воздуховодов в санузловые каналы и санузловых в кухонные каналы;
- применение кухонных вытяжных устройств с канальными вентиляторами;
- установка канальных вентиляторов на вытяжных воздуховодах в санузлах;
- вывод вентиляционных воздуховодов и устройство на фасаде решеток вентиляционных систем;
- самостоятельная разборка подвесных потолков в местах общего пользования, прокладка кабелей и проводов вне лотков;
- ведение работ без специальных мероприятий, исключаящих причинение ущерба смежным помещениям;
- осуществление слива в общедомовую канализацию отходов строительно-отделочных материалов;
- производство работ 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 15-00;
- осуществлять доставку на объект и погрузочно-разгрузочные работы строительных материалов ранее 09-00 и позднее 19-00;
- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

- загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами, бытовыми предметами межквартирные и лифтовые холлы, переходные лоджии и балконы общего пользования, эвакуационные пути (коридоры, тамбуры, лестницы), другие места общего пользования;
- использовать пассажирские лифты (без защиты стен кабины) для транспортировки строительных материалов, инструмента и работников в рабочей одежде;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без герметичной упаковочной тары;
- производить доставку на объект, транспортировку в помещения газовых баллонов (кислород, ацетилен) для сварочных работ и производство сварочных работ в помещениях без регистрации в Управляющей организации.

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

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

2.6. При проведении отдельных видов общестроительных работ, затрагивающих общедомовые коммуникации систем отопления, горячего, холодного водоснабжения и канализации, электроснабжения, вентиляции, пожарной сигнализации и др. внутри помещения, необходимо предусмотреть возможность доступа собственника помещения и технических специалистов Управляющей организации к отключающим и запорным устройствам и ревизиям соответствующих инженерных систем (оборудование смотровых люков в размерах, позволяющих работу с инструментом и соответствующих действующему СП 30.13330.2012).

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 на скрытые работы.

2.8. Категорически запрещается демонтаж и перенос элементов автоматической пожарной сигнализации относительно проекта.

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 100 л.

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

2.12. Категорически запрещается проживание рабочих на территории жилого комплекса.

3. Электромонтажные работы

3.1. *Подготовительный (организационный этап)*

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

3.1.2. 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.

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

3.1.4. Согласовать проект в уполномоченном органе «Мосэнергонадзора»/сетевой организации в установленном порядке. **Не допускается организация и проведение работ по оборудованию электроустановки помещения без согласованного проекта.**

3.1.5. 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.

3.1.6. Представить в Управляющую организацию копии согласованного в уполномоченном Мосэнергонадзором органе проекта электроснабжения квартиры и разрешительных документов организаций, выполняющих проектирование и электромонтаж.

3.2. *Этап выполнения электромонтажных работ*

3.2.1. Получить в Управляющей организации ключ от внутриквартирного щита механизации для организации временного электроснабжения помещения и подключения электроинструмента (на период ремонта в помещении подключена одна фаза 220В/16А).

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

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

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

3.2.5. Организовать комиссию в составе: представителя электромонтажной организации, Управляющей организации и Собственника помещения в целях проверки соответствия результатов сборки электроустановки помещения проектным решениям, исполнительным схемам и оформить трехсторонний Акт на скрытые работы. Заявка оформляется через диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.2.6. По окончании электромонтажных работ и установки окончательных устройств электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановки помещения лицензированной электротехнической лабораторией, которая по результатам работы обязана выдать собственнику помещения Технический отчет (акты испытаний). Получить у электромонтажной организации сертификаты на установочные изделия, оборудование и кабельную продукцию.

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

3.3. Этап ввода в эксплуатацию электрооборудования квартиры

3.3.1. По готовности электрооборудования помещения к эксплуатации, по заявлению собственника Управляющей организацией производится приемка и присоединение электроустановки собственника к общедомовой электросети по постоянной схеме с демонтажом однополюсного автомата в УЭРМ для подключения щита механизации и составляется Акт осмотра и переключения электроустановки потребителя (подписывается собственником помещения и представителем Управляющей организации).

3.3.2. При переключении помещения на расчетную нагрузку оформляется двусторонний Акт снятия показаний электросчетчика для последующих расчетов за потребляемую в помещении электроэнергию по тарифу в соответствии с договором поставщика электроэнергии.

3.3.3. В Управляющую организацию собственником помещения представляется папка со следующими документами по электроустановке помещения:

- Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником помещения (потребителем) и Управляющей организацией, эксплуатирующей электросети по зданию;
- копии проекта электроснабжения помещения с отметкой о согласовании в уполномоченном органе 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 электролаборатории и копия свидетельства о регистрации электроизмерительной лаборатории.

Примечание: Настоящие Технические условия разработаны для собственников (правообладателей) помещений на основе ПТЭЭП, «Положения о порядке допуска в эксплуатацию электроустановок зданий, 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 помещения осуществляется через щит механизации (однофазный ввод 16А).

4. Отопление, водоснабжение, канализация

4.1. Подготовительный этап

4.1.1. Получить справку о тепловых нагрузках приборов отопления в помещении в Управляющей организации (в случае изменения конфигурации трубной разводки, спецификации трубопроводной арматуры и замены приборов отопления). Подписать Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам отопления, водоснабжения и канализации с Управляющей организацией (приложение к Договору управления).

Категорически запрещается устройство теплых полов с подогревом от общедомовых систем отопления и горячего водоснабжения, вынос приборов отопления в холодные зоны (лоджии), установка повысительных насосов.

4.1.2. Оформить проект систем отопления, водоснабжения, канализации (включая точки врезки дренажа системы кондиционирования) и мест гидроизоляции «мокрых зон» в помещении с обозначением распределительных устройств и мест установки сантехнических приборов и устройств систем отопления, водоснабжения и канализации и согласовать его с инженером по ВС и КХ Управляющей организации.

Важно: Предусмотреть в скрытых местах размещения отключающих (распределительных) устройств по системам отопления, водоснабжения и местах присоединения сантехнических устройств (раковины, унитазы, биде, душевые поддоны и т.д.) к канализационным стоякам наличие технологических люков. Размеры люков должны обеспечивать доступ к отключающим приборам и соединениям и возможность их замены (ремонта) в случаях выхода из строя (протечки), но не менее 60х40 см.

4.1.3. Наличие согласованного проекта в Управляющей организации на каждую из выше перечисленных систем является основанием для начала выполнения данного вида работ собственником помещения.

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

Важно: Отключение системы отопления помещения при изменении конфигурации трубной разводки и типов приборов отопления производится по заявке собственника (правообладателя) в диспетчерскую на период не более 5 суток. Включение отопления в помещении производится на основании Акта опрессовки, составленного собственником (правообладателем) помещения и Управляющей организацией.

4.2. Этап монтажа систем в помещении

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

4.2.2. Собственнику помещения запрещается демонтировать или заменять находящиеся в сантехническом шкафу проектные установочные изделия (водосчетчики, редукторы, запорную арматуру, грязевые фильтры, обратные клапаны и др.); дооборудовать подводящие трубопроводы (до границы помещения) системами очистки (фильтрами) и умягчения воды, устанавливать дополнительное оборудование; изменять схему подключения помещения к общедомовым системам отопления, водоснабжения и канализации.

Важно: Категорически запрещается самостоятельная разборка (дооборудование) стояков общедомовой хозяйственно-бытовой канализации, проходящих транзитом в шахтах в помещениях собственников.

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

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

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

4.2.5. Предусмотреть в каждом санузле точку подключения первичного средства пожаротушения (шланг 1/2 или 3/4"), оборудованную запорным устройством (шаровым краном).

4.2.6. В процессе монтажных работ своевременно оформлять в Управляющей организации следующие документы:

- Акты освидетельствования скрытых работ по устройству гидроизоляции «мокрых зон» по каждому помещению в 2-х экз.;
- Акт освидетельствования скрытых работ по прокладке дополнительных 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 системы отопления в 2-х экз.;
- Акт гидравлических испытаний (пролива) хозяйственно-бытовой канализации в 2-х экз.

4.3. Завершающий этап монтажа систем отопления, водоснабжения, канализации

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

4.3.2. Организовать и произвести опрессовку системы отопления помещения и предъявить ее результаты Управляющей организации для подписания актов опрессовки.

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

4.3.4. Результаты подключения смонтированных сантехнических систем помещения к общедомовым системам предъявляются специалисту Управляющей организации.

4.3.5. 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 установленном оборудовании на русском языке;
 - сертификаты соответствия на оборудование и применяемые материалы.
- 4.3.6. Наличие полного комплекта документации по системам отопления, водоснабжения и канализации является основанием для их ввода в эксплуатацию.
- 4.3.7. При вводе перечисленных выше систем в эксплуатацию подписывается двусторонний акт снятия начальных показаний по индивидуальным приборам учета ХВС и ГВС между собственником помещения и Управляющей организацией.

5. Вентиляция и кондиционирование

5.1. Получить в Управляющей организации информацию (документацию) по нагрузкам системы вентиляции помещения, размещению наружного блока кондиционера, рекомендации по прокладке коммуникаций и местам подключения дренажа кондиционера.

5.2. Разработать, согласовать и представить в Управляющую организацию копии проектов вентиляции и кондиционирования помещения.

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 штробление монолитных строительных конструкций в помещении глубиной более 15 мм.**

5.5. По окончании монтажа коммуникаций по системе кондиционирования предъявить специалисту Управляющей организации точки врезки дренажной системы в систему канализации помещения.

Категорически запрещается отключать огнезадерживающие клапаны на системах вентиляции жилого помещения (при наличии), нарушать положение механических балансировочных клапанов на вытяжных воздуховодах кухонь и санузлов, устанавливать канальные вентиляторы в санузлах, врезать кухонные вытяжные воздуховоды в сантехнические и наоборот, использовать кухонные вытяжные зонты с электрическими вентиляторами, выводить воздуховоды и устанавливать декоративные решетки индивидуальных приточно-вытяжных установок на фасад здания, выводить дренаж кондиционера за пределы фасада здания.

5.6. В местах выводов воздуховодов с балансировочными клапанами из шахт предусмотреть люки для их последующей регулировки (балансировки) при возникновении необходимости.

5.7. Представить в Управляющую организацию следующую документацию:

- проекты и исполнительные схемы 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. Система противопожарной защиты

6.1. Здание и помещение оборудованы системами предупреждения о пожаре и противопожарной защиты в соответствии с проектом и разрешительной документацией, к которым относятся:

- система автоматической пожарной сигнализации;
- система оповещения и управления эвакуацией;
- системы дымоудаления, подпора воздуха и компенсации;
- система пожарного водопровода.

6.2. **Запрещается:** демонтаж и перенос в другие зоны трубопроводов, задвижек, сигнализаторов протока жидкости (СПЖ) и другого оборудования, относящегося к общедомовой системе пожарного водопровода, подключать какое-либо водопотребляющее оборудование и устройства; осуществлять самостоятельный демонтаж (перенос в другие зоны) кабельной разводки, пожарных извещателей (в т.ч. ручных) и другого оборудования общедомовых систем автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией; отключение от электропитания указателей направлений и выходов на путях эвакуации; демонтаж воздуховодов и другого оборудования систем дымоудаления, подпора воздуха и компенсации, нарушение огнезащитного покрытия на воздуховодах.

6.3. В случае изменения внутренней конфигурации перегородок (стен) внутри помещения относительно исходных поэтажных планов БТИ внесение корректировки в расстановку пожарных извещателей (в т.ч. ручных) допускается только с разрешения Управляющей организации.

Для этого необходимо:

- представить в Управляющую организацию согласованный в органах МЖИ поэтажный план перепланируемого помещения и проект с отражением вносимых изменений в общедомовую систему автоматической пожарной сигнализации, разработанный лицензированной проектной организацией;

- заключить договор с лицензированной организацией на производство работ, копию договора и выписки из реестра лицензий представить в Управляющую организацию;
- по окончании работ предъявить Управляющей организации ее результаты, организовать испытания и подписать акт ввода в эксплуатации вновь смонтированной системы.

6. Слаботочные сети

6.1. Подготовительный этап

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

6.1.2. Разработать и представить в Управляющую организацию копию проекта слаботочных сетей по помещению собственника.

6.2. Этап монтажа и разводки слаботочных систем

6.2.1. Помещения собственников получают услуги по системам слабых токов от поэтажного технического помещения инженерных систем (шкафа со слаботочным оборудованием).

К данным видам услуг относятся:

- телевидение;
- телефония;
- Интернет;
- домофония.

6.2.2. Прокладку кабеля проектной спецификации от поэтажного шкафа со слаботочным оборудованием до помещения и установку внутреннего абонентского терминала осуществляет организация, предоставляющая телекоммуникационные услуги по зданию. Кабельные трассы до помещения собственника прокладываются в межквартирном холле за подвесным потолком в лотке. Запрещается самостоятельная разборка подвесных потолков в местах общего пользования и прокладка кабелей (проводов) вне лотков. Ввод кабелей в квартиру осуществляется через закладные гильзы в запотолочном пространстве.

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

6.2.4. 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.

6.2.5. Параллельная прокладка линий силовой и слаботочной сети допускается при условии расстояния между ними не менее 500 мм.

6.3. Завершающий этап

6.3.1. Представить в Управляющую организацию копии проекта и исполнительной документации по разводке слаботочных систем, Акты на скрытые работы.

6.3.2. Передача документации по слаботочным системам в Управляющую организацию является основанием для подключения соответствующих услуг.

6.3.3. Подача услуг в помещение собственника осуществляется после заключения договоров с организацией-провайдером (ООО «Искра Телеком») 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:

Собственник _____ / _____ /

Управляющая организация _____ /_МайстренкоД.Е. /