

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ по адресу: г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А

г. Москва

« » _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сервис-групп», в лице генерального директора Новикова Игоря Олеговича, действующей на основании Устава, далее именуемая «Управляющая организация», с одной стороны, и

далее именуемый «Собственник», совместно именуемые «Стороны»,
заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А, (далее именуемый – «Договор») о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А, (протокол от 10 июня 2015 года).

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений (далее по тексту – «Собственники»), многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А, (далее по тексту – «Многоквартирный дом»).

1.3. При выполнении условий 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 и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семей Собственников, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее по тексту – «наниматель, арендатор»).

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2. - 3.1.4. Договора, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 5 к Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фадеева, 4А;
- б) серия, тип постройки – индивидуальный проект;
- в) год постройки – 2013 год;
- д) этажность – 13 этажей, 3 подземных этажа;
- г) количество квартир – 310;
- д) общая площадь квартир без учета лоджий и балконов – 41 216,8 кв.м;
- ж) общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов – 43 075,6 кв.м;

з) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества, – 19 200 +/- 15 кв.м;

и) кадастровый номер земельного участка – 77:01:0004010:3269.

2.5. Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом Собственников, за исключением случаев, указанных в Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 6 к Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам (нанимателям, арендаторам) в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 8 к 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;
- д) отопление.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников:

- интернета;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, СКУД подъезда;
- других услуг.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренными Договором.

3.1.6. Своевременно передавать в Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Единый информационно-расчетный центр города Москвы» (ЕИРЦ) сведения, необходимые последнему для формирования и доставке платежного документа для Собственника, содержащего данные по плате за помещение, коммунальные и другие услуги.

3.1.7. Требовать внесения платы от Собственника в установленные законодательством РФ и Договором сроки, с учетом применения п. 4.6 и п. 4.7 Договора.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников (нанимателей, арендаторов) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством РФ и Договором.

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

3.1.10. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от застройщика (Частной компании с ограниченной ответственностью «СЛИГО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД»), 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. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Уведомить Собственников (нанимателей, арендаторов) о месте и графике их приема.

3.1.12. Представлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам (нанимателями, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ и Договором.

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

3.1.15. Информировать Собственников (нанимателей, арендаторов) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (путем направления извещения), а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.16. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственников (нанимателей, арендаторов) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на электронном сайте Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.12. Договора.

3.1.18. Информировать в письменной форме Собственников (нанимателей, арендаторов) об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.19. Обеспечить выдачу Собственникам (нанимателям, арендаторам) платежных документов не позднее 20 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.20. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение,

выдавать или организовать выдачу не позднее дня, следующего за днем обращения справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством РФ 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 и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

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

3.1.23. По требованию Собственников (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством РФ и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.24. Предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.25. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.26. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры.

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

3.1.28. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от Договора плату Собственника со страховой организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.29. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.30. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, иных работ и услуг и предоставить по требованию копию договора (полиса).

Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подряд-

ных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.31. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством РФ, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.32. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.33. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по Договору (раздел 6 Договора).

3.1.34. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

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

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

3.2.5. Заключить с Департаментом Жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Тверского района ЦАО г. Москвы договор на организацию начисления и сбора платежей Собственникам, уведомив о реквизитах данной организации Собственников (нанимателей, арендаторов).

3.2.6. В рамках исполнения Договора предоставлять персональные данные Собственника (нанимателя, арендатора) в ЕИРЦ, УФМС России по г. Москве.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося в местах общего пользования.

3.2.8. По заявке Собственника (нанимателя, арендатора) оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

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

3.3. Собственник обязан:

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

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников, принятым в соответствии с законодательством РФ. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(-ями).

3.3.3. При неиспользовании помещения(-й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также те-

лефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоросборные камеры для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 07.00 час. Ремонтные работы производить только в период с 08.00 час. до 20.00 час. Ремонтные работы, сопровождаемые шумом, проникающим в помещения других Собственников, производить в период: в рабочие дни с 09.00 до 13.00 и с 15.00 до 19.00, в выходные и праздничные дни не выполнять такие работы;
- л) согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4.1. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

3.3.4.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб и МЧС - в любое время аварийной ситуации в случае ее возникновения.

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени других Собственников в отношениях с Управляющей организацией и(или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по

Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Требовать перерасчета размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.3. Требовать перерасчета 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 постановлением Правительства Российской Федерации.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении Договора.

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

4.1. Расчетный период для оплаты услуг по управлению Многоквартирным домом и коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу;

В соответствии с п. 2 ст. 154 ЖК РФ цена Договора (плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги) устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

Размер платы за управление Многоквартирным домом составляет сумму, определенную Приложением № 4 к Договору, и устанавливается в размере, обеспечивающем управление Многоквартирным домом в соответствии с Договором;

4.2. Цена Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
- стоимостью коммунальных ресурсов, фактически потребляемых для эксплуатации мест общего пользования Многоквартирного дома, рассчитываемых как разность между общедомовым расходом (по показаниям прибора учёта) и поквартирному расходу (по показаниям индивидуальных приборов учёта) в пересчёте на квадратный метр площади помещения собственника;
- стоимостью коммунальных ресурсов, потреблённых непосредственно для нужд помещений собственников, рассчитываемой как произведение объема потреблённых ресурсов по ИПУ (индивидуальным приборам учёта) на тариф, в соответствии с положениями п. 4.3. и п. 4.4. Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установлен-

ные Договором сроки на основании платежных документов, выставяемых Собственнику. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в данном пункте, плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставяемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.8. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственники вносят плату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе.

4.10. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, коммунальные услуги.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии установленных в данном жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 8 к Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения 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.

В случае исправления выявленных недостатков, несвязанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при соответствующем уведомлении Собственника.

4.13. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 2 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с 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.

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

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

нальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему соответствующих платежных документов.

4.18. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон. Оплата услуг осуществляется на основании счета Управляющей организации.

4.20. В связи с инфляционными процессами Управляющая организация вправе в одностороннем порядке не чаще одного раза в 12 месяцев, вносить изменения в стоимость услуг по управлению Многоквартирным домом путем ее увеличения, но не более чем на 15%.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере 1/365 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и Договором.

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

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК ФИКСАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ СТОРОНАМИ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

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

6.1.1. Контроль осуществляется 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);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также уча-

ствия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 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 с положениями п. 6.2 – п. 6.5 Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома.
- неправомерные действия Собственника.

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.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

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

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. 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;

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

7.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате затрат (услуг и работ), произведенных Управляющей организацией во время действия Договора.

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

7.6. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, 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 работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с даты принятия решения (окончания голосования) общего собрания Собственников о заключении Договора.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или на иных условиях, принятых по соглашению Сторон.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор составлен в двух равнозначных экземплярах по одному для каждой из Сторон.

10.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

10.3.1. Приложение № 1. Правила проведения строительных работ собственниками помещений на территории Многоквартирного дома по адресу г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А,

10.3.2. Приложение № 2. Правила проживания в Многоквартирном доме по адресу г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А,

10.3.3. Приложение № 3. Сведения о доле собственника по правоустанавливающим документам,

10.3.4. Приложение № 4. Платежное обязательство,

10.3.5. Приложение № 5. Состав общего имущества,

10.3.6. Приложение № 6. Перечень и стоимость работ по управлению Многоквартирным домом по адресу г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А

10.3.7. Приложение № 7. Функции управления,

10.3.8. Приложение № 8. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Собственник

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Сервис-групп»

127006, г. Москва, Фадеева ул., д. 4А, помеще-
ние IX комната 5.

ОГРН 5117746064079

ИНН 7703760583 КПП 770701001

р/сч. 40702.810.7.00000019866

в АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" Г. МОСКВА

к/сч. 30101.810.2.00000000700 БИК 044525700

Генеральный директор

_____/Новиков И.О./

МП

_____/_____/

**С правилами ознакомлен и согласен
Собственник**

_____ / _____ /

**ПРАВИЛА
выполнения собственниками помещений отделочных и ремонтно-строительных работ в мно-
гоквартирном доме по адресу г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А**

ОБЩИЕ ПРАВИЛА

Ремонтно-строительные работы по переустройству помещений производятся на основании разрешения Мосжилинспекции (Постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах»).

Любое вмешательство в целостность железобетонных конструкций категорически запрещено. Повреждения несущих конструкций устраняются за счет Собственника (включая проектные работы, необходимые для восстановления поврежденных конструкций). До восстановления поврежденных конструкций проведение ремонтно-строительных работ приостанавливается.

В ходе ремонтно-строительных работ собственник обязан предоставлять доступ в квартиру представителям технического надзора Управляющей организации для проверки сохранности несущих и ограждающих конструкций и транзитных коммуникаций.

Ответственность за соблюдение правил и норм по противопожарной безопасности, производственной санитарии и охране труда при проведении строительного-монтажных работ несут Собственники помещений (лица, заключившие предварительные договоры купли-продажи помещения), если иное не предусмотрено Договором подряда с организацией, производящей строительные-монтажные работы.

Работы по монтажу электроустановок и электрооборудования помещений производятся согласно индивидуального проекта электроснабжения помещений, согласованного с инженерно-техническим центром Мосгосэнергонадзора.

Приступая к производству работ, строительная организация назначает приказом из числа сотрудников организации, ответственного по электробезопасности при проведении строительного-монтажных работ, предоставляет копию действующего удостоверения по электробезопасности (не ниже 4-й группы), а также выписку из Журнала учета проверки знаний норм и правил работы в электроустановках, заверенные подписью Генерального директора и печатью организации.

Производитель работ своевременно предоставляет Управляющей организации документы, подтверждающие квалификацию сотрудников, выполняющих особо ответственные и специальные работы (сварочные работы, установка и подключение слаботочных устройств, электромонтажные работы и т.п.).

Собственник помещения обязан своевременно проинформировать Управляющую организацию о сроках начала и окончания работ (график производства работ), а также об использовании энергетических ресурсов здания.

Перед началом проведения строительного-монтажных и отделочных работ должен быть оборудован временный туалет и умывальник.

Перед началом проведения строительного-монтажных работ в помещениях должны быть установлены емкости (200-литровые бочки) для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором в специально предусмотренные для этого контейнеры.

Производитель строительного-монтажных работ обязан согласовать с Управляющей организацией порядок и условия погрузки, складирования и транспортировки строительного мусора, материалов, оборудования и др.

«Производитель работ несет материальную ответственность перед Управляющей организацией за повреждения, нанесенные отделке элементов интерьера и поверхностей мест общего пользования, а так же подъемно-транспортному оборудованию при транспортировке, подъеме строительных материалов и спуске строительного мусора и отходов, и обязан устранить их в полном объеме за свой счет в установленный Управляющей организацией срок.»

Управляющей организации должны быть переданы заверенные Собственником (лицом, заключившим предварительный договор купли-продажи помещения) или его доверенным лицом списки сотрудников строительных организаций с приложением фотографий 3x4 или качественных копий страниц паспортов с фотографиями для оформления постоянных пропусков в комплекс. Сотрудники строительных компаний, производящие работы в помещениях сроком до 3-х дней, допускаются в комплекс на основании заявок, подписанных собственниками помещений или их доверенными лицами. Собственник помещения назначает лиц, ответственных за получение ключей от квартиры, а также за внос и вынос материальных ценностей согласно представляемых заявок (инструмента, материалов и т.д.).

Строительные-монтажные работы (в том числе вывоз мусора) в Многоквартирном доме производятся с 8-00 до 20-00 часов. Запрещается производство работ в выходные и общегосударственные

праздничные дни. Работы, связанные с повышенным шумом, производятся только в рабочие дни в период с 09-00 до 13-00 и с 15-00 до 19-00.

Демонтаж, перенос и замена существующих элементов инженерных систем производится только после письменного согласования с эксплуатирующей компанией.

Монтаж системы вентиляции в помещении производится в соответствии с выданными техническими условиями и согласованным проектом.

Рекомендуется при изготовлении стяжки полов в помещении выполнить шумоизолирующую прокладку с выводом на стены.

При изготовлении полов в санузлах необходимо выполнить гидроизоляцию пола с выводом на стены.

Работы, связанные с отключением воды, отопления, вентиляции, электричества должны согласовываться с эксплуатирующей компанией. Отключение соответствующих систем вправе производить только эксплуатирующая компания по письменной заявке от Собственника помещения (лица, заключившего предварительный договор купли-продажи помещения) или его доверенного лица.

Сварочные работы разрешается проводить только при получении от эксплуатирующей компании наряда-допуска на производство огневых работ. Требования, указанные главным инженером объекта эксплуатирующей компании в наряде-допуске на производство огневых работ являются обязательными.

При производстве строительно-монтажных работ, помещение должна быть обеспечена средствами первичного пожаротушения - не менее 2-х огнетушителей ОУ-5.

По окончании строительно-монтажных работ должны быть составлены и подписаны «Акты по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности» по инженерным системам между балансодержателем (владельцем) дома и потребителем (собственником квартиры или лицом, заключившим предварительный договор купли-продажи помещения).

Подключение помещения к системам ресурсоснабжения (электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение) комплекса осуществляется только при наличии согласованных в уполномоченной (специализированной) организации технического надзора проектов на устройство инженерных систем, актов проверки качества выполнения скрытых работ и согласованной исполнительной документации (в случае выполнения работ с допустимыми отступлениями от проекта)

Не допускается:

- снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов каркаса здания – т.е. любых железобетонных конструкций - устройство в них отверстий, проёмов, штраб, затрагивающих арматуру;
- устройство перегородок с увеличением нагрузок на перекрытия;
- создание, ликвидация или изменение размеров, цвета и конфигурации оконных и дверных проёмов во внешних ограждающих конструкциях;
- проведение работ, влияющих на архитектурный облик здания (превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка внешних блоков кондиционеров на фасады (без согласования с Управляющей организацией);
- использование иностранной рабочей силы без разрешения, оформленного в установленном законодательством РФ порядке;
- проживание на объекте ремонта лиц, выполняющих строительные работы, без согласования с Управляющей организацией;
- использование пассажирских лифтов для перемещения персонала подрядных организаций, транспортировки строительных материалов и строительного мусора (кроме лифта, предназначенного для этих целей);
- курение и распитие спиртных напитков в местах общего пользования: лифтовых холлах, лестничных маршах и площадках, помещениях 1-го и технических этажей, во внутреннем дворе комплекса. Курение допускается в специально оборудованном месте перед фасадом здания;
- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами придомовой территории, эвакуационных путей и других мест общего пользования;
- производство работ с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- забор воды из системы отопления;
- нарушение теплового контура помещения (здания), перенос, зауживание и демонтаж (частичный демонтаж) вертикальных вентиляционных коробов и иных технических каналов, и стояков;

В случае протечек, образования трещин в стенах и потолке, различных дефектов в смежных и других помещениях жилого дома, выявленных в процессе производства работ и вызванных их про-

ведением, собственник помещения (лицо, заключившее предварительный договор купли-продажи помещения) обязан возместить причиненный ущерб.

Собственник квартиры (лицо, заключившее предварительный договор купли-продажи квартиры) обязан обеспечить доступ в помещение должностных лиц эксплуатирующей компании в любое время для проверки хода выполнения строительно-монтажных работ.

Лица, допущенные к производству работ, обязаны неукоснительно соблюдать требования службы охраны дома.

В случае несоблюдения настоящих Правил осуществления строительно-монтажных работ в помещении, Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке приостановить работы, либо ограничить (запретить) допуск в жилой корпус персонала организации, ведущей работы.

РЕГЛАМЕНТ

выполнения работ по электрооборудованию помещений и порядок приема их в эксплуатацию

I. Подготовительный этап.

1. Заказать проект электроснабжения помещения у организации, имеющей лицензию на производство данных работ.
2. Согласовать проект:
 - с Главным инженером жилого комплекса (в части соответствия выделенной мощности);
 - с Мосгосэнергонадзором или специализированной организацией, имеющей право на согласование проектной технической документации и осуществление технического надзора за проведением электротехнических работ:
3. оформить разрешение на присоединение электроустановки помещения.
4. Заключить договор со специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии на выполнение:
 - электромонтажных работ;
 - испытаний и измерений электрооборудования;
 - сертификации электроустановки.

ПРИМЕЧАНИЕ: для установки в помещении сауны, водонагревателей, теплых полов и т.п. необходимо получить разрешение в ОАО «Мосэнергосбыт» на использование электроэнергии для термических целей.

II. Этап выполнения работ.

1. Производитель работ, перед их началом, обязан назначить приказом из числа сотрудников компании, производящей работы, ответственного по электробезопасности при проведении строительно-монтажных работ. Предоставить копию действующего удостоверения по электробезопасности (не ниже 4-й группы), а также выписку из Журнала учета проверки знаний норм и правил работы в электроустановках, заверенные подписью Генерального директора и печатью организации.
2. Электроснабжение на период строительно-монтажных работ в помещении осуществлять по постоянному вводу от временного электрощита.
3. Учет потребляемой электроэнергии производить по показаниям индивидуального электросчетчика. Перед началом работ в квартире представителями Управляющей компании и собственника помещения (лица, заключившего предварительный договор купли-продажи помещения) составляется акт, в котором указываются показания электросчетчика.
4. После завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки между представителями организации, ведущей электромонтажные работы, проектной организацией и организацией, выполняющей функции технического надзора за производством работ, подписываются акты освидетельствования скрытых работ. Один экземпляр актов освидетельствования скрытых работ передается эксплуатирующей компании.
5. По завершению электромонтажных работ и установке электрооборудования провести измерения и испытания. Организация, проводящая эти работы, должна иметь лицензию на их производство либо свидетельство о допуске и аккредитованную электротехническую лабораторию. По результатам испытаний и измерений составить «Технический отчет», включающий в себя:
 - титульный лист с указанием адреса организации-исполнителя;
 - перечень представленной технической документации;
 - копию лицензии организации, производившей измерения и испытания;
 - копию свидетельства о регистрации электротехнической лаборатории;
 - однолинейные схемы электрооборудования;
 - протокол наличия цепи между заземленной электроустановкой и элементами заземленной установки («металлосвязь»);
 - протокол проверки автоматических выключателей;
 - протокол проверки УЗО;
 - протокол измерения сопротивления изоляции;
 - перечень средств измерений и оборудования.(Форма протоколов единая, установленная Мосгосэнергонадзором).
6. По окончании всех мероприятий, связанных с работами по электрооборудованию помещения:
 - передать один экземпляр исполнительной документации Управляющей организации;
 - оформить «Акт приемки электромонтажных работ» и подписать его владельцем помещения и организацией, выполнявшей электромонтаж. Один экземпляр акта передать Управляющей компании.

III. Этап ввода в эксплуатацию.

1. По готовности электрооборудования помещения к допуску в эксплуатацию подать заявление в Мосгосэнергонадзор для вызова инспектора, осмотра и оформления акта-допуска.
2. После оформления акта-допуска в эксплуатацию электроустановки помещения инспектором Мосгосэнергонадзора, копию акта допуска вместе с заявкой на подключение электроустановки потребителя к электросети по постоянной схеме передать Управляющей организации.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
на подключение помещений к этажному электроснабжению
Многоквартирного дома.

1. Ввод в квартиру осуществляется по 3-х фазной пятипроводной схеме (система TN-S).
2. Выделенная (заявленная, установленная) мощность помещения при 3-х фазном вводе составляет _____ кВт. При этом единовременная (расчетная) нагрузка составляет _____ кВт.
3. **Границей разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности являются входящие контакты вводного автомата электроснабжения помещения.**
4. На вводе в квартиру (В этажном щите) необходимо устанавливать автоматический выключатель с характеристикой «С» и номинальным током _____ А.
5. Электросчетчик типа **ПСЧ-4ТМ.05МК.22.01** установлен в этажном щите.
6. В здании следует применять провода и кабели с медными жилами.
 - Сечение жил групповых линий освещения должно быть не менее 1,5 мм²
 - Сечение жил розеточных групповых линий должно быть не менее 2,5 мм²
 - Сечение жил групповой линии электроплиты должно быть не менее 4,0 мм²
7. Сечение проводов должно быть выбрано с учетом возможного увеличения нагрузки электроприемников на 50%.
8. Линии групповой сети, прокладываемые от квартирного щитка до светильников, штепсельных розеток и стационарно установленного электрооборудования должны выполняться трехпроводными (фазный, нулевой рабочий и защитный проводники). На однолинейной схеме должен быть приведен расчет нагрузок по фазам, несимметричность распределения нагрузок по фазам не должна превышать 20%.
9. Электропроводка должна обеспечить возможность легкого распознавания по всей длине проводников по цветам:
 - голубого цвета - для обозначения нулевого рабочего проводника (N),
 - двухцветной комбинации желто-зеленого цвета - для обозначения нулевого защитного проводника (PE),
 - любого другого цвета - для обозначения фазного проводника (L).Соблюдение расцветки проводников является обязательным.
10. В ванных комнатах, душевых и санузлах должно использоваться только то электрооборудование, которое специально предназначено для установки в соответствующих зонах. В этих помещениях обязательным является выполнение системы выравнивания потенциалов с подключением к РЕ - проводнику квартирного щитка.
11. При выполнении чертежей ванных комнат и санузлов необходимо указывать расположение розеток, выключателей и др. коммутационных аппаратов с указанием их расстояний от душевых кабин, ванн и т.п.
12. В групповых сетях, питающих штепсельные розетки, розеточные сети вне помещений, теплый пол обязательной является установка УЗО с током утечки не более 30 мА и указанием его типа; в особо опасных помещениях обязательна установка УЗО с током утечки не более 10 мА.
13. При установке УЗО последовательно должны выполняться требования селективности.
14. Все изделия и материалы, используемые при монтаже электрооборудования должны иметь соответствующие сертификаты и паспорта с указанием технических характеристик, инструкции по монтажу и руководства по эксплуатации. Подключение электроприборов должно производиться в соответствии с инструкциями изготовителя.

РЕГЛАМЕНТ

выполнения строительного-монтажных работ по системам теплоснабжения, водоснабжения и канализации и порядок приема их в эксплуатацию.

1. Перед началом проведения работ по внутренней планировке помещения предоставить Управляющей организации следующие документы:

- проект планировки помещения по экспликации БТИ. В случае изменения планировки собственником квартиры (лицом, заключившим предварительный договор купли-продажи помещения) проект согласовывается с Мосжилинспекцией; согласованный проект является основанием для начала строительного-монтажных работ;
- согласованный проект системы горячего и холодного водоснабжения в помещении (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);
- в случае внесения изменений в действующую систему отопления, в том числе и замены отопительных приборов - согласованный с проектной организацией проект системы отопления;
- проект системы канализации и дренажных стоков;

Примечание: вскрытие, изменение расположения и конфигурации проходящих общедомовых стояков и коммуникаций, установка дополнительных приборов в технических этажных шкафах (фильтры и пр.) запрещается. Вопросы устройства полотенцесушителей и замены отопительных приборов согласовываются с организацией, выполнявшей проектирование дома.

2. В процессе выполнения строительного-монтажных работ между организацией, ведущей работы по системам ВК, проектной организацией и организацией, выполняющей функцию технического надзора за производством работ, должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах, по стоякам в 3-х экземплярах;
- Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции в сантехнических и кухонных помещениях в 3-х экземплярах;
- Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации помещения в 2-х экземплярах;
- Акт гидравлических испытаний системы отопления (в случае изменений в системе отопления помещения или замены элементов системы).

3. По окончании выполнения строительного-монтажных работ передать эксплуатирующей компании исполнительную документацию в виде сброшюрованной папки «Системы отопления, водопровода и канализации»:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- чертежи формата А3 планов с привязкой по месту;
- чертежи формата А3 (А4) фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты гидравлических испытаний систем;
- копии паспортов, технические описания, инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование;
- сертификаты соответствия и гигиенические сертификаты на оборудование, и используемые материалы;
- копии гарантийного письма с указанием названия, адреса, телефона организации, производившей строительные-монтажные работы и лицензии, на выполняемые работы.

4. После пуска систем в эксплуатацию подписать акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между владельцем дома и собственником помещения (лицом, заключившим предварительный договор купли-продажи квартиры) и передать копию акта в Управляющую компанию.

РЕГЛАМЕНТ

выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования

1. Перед началом проведения строительного-монтажных работ необходимо предоставить в эксплуатирующую компанию согласованный проект системы вентиляции и кондиционирования.

2. В процессе выполнения строительного-монтажных работ между представителями организации, ведущей работы по системам вентиляции и кондиционирования, проектной организацией и организацией, выполняющей функции технического надзора за производством работ, должны быть своевременно оформлены и подписаны следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ по прокладке воздуховодов системы вентиляции и кондиционирования;
- акт освидетельствования скрытых работ по прокладке фреоновых проводов VRV системы;
- акт опрессовки фреоновых проводов;
- акт выполнения тепловой изоляции трубопроводов;
- акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы от внутренних блоков системы кондиционирования.

3. По окончании пуско-наладочных работ необходимо представить эксплуатирующей компании исполнительную документацию в виде сброшюрованной папки по системам вентиляции и кондиционирования воздуха в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта с ведомостью рабочих чертежей комплекта ОВ, ведомостью ссылочных и прилагаемых документов, параметров наружного воздуха, параметров внутреннего воздуха, характеристикой отопительно-вентиляционного оборудования, характеристикой кондиционеров, таблицей воздухообменов;
- чертежи формата А3 (А4) планов с привязкой по месту;
- чертежи формата А3 (А4) принципиальных схем системы вентиляции и кондиционирования;
- акты освидетельствования скрытых работ по прокладке воздуховодов и фреоновых проводов;
- акт гидравлических испытаний систем фреоновых проводов;
- акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы от внутренних блоков системы кондиционирования;
- акт индивидуального испытания оборудования систем, подписанный представителями подрядной организации, заказчиком и представителем эксплуатирующей компании;
- акт комплексного испытания оборудования;
- режимная карта с параметрами работы холодильного оборудования VRV блока;
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование;
- сертификаты соответствия и гигиенические сертификаты на оборудование и используемые материалы;
- копию лицензии фирмы, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона, заверенную печатью организации и подписью Генерального директора. Специалисты компании, проводящей монтаж и пуско-наладочные работы на системе холодоснабжения, должны быть сертифицированы для производства монтажных и пуско-наладочных работ.
- паспорт вентиляционной установки.

**С правилами ознакомлен и согласен
Собственник**

_____ / _____ /

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ
в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории многоквартирного дома по адресу г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А (далее – Многоквартирный дом).

1.2. Настоящие правила регулируют отношения в области содержания, эксплуатации, отделки, ремонта и реконструкции объектов собственности, а также благоустройства прилегающей к Многоквартирному дому территории, в целях обеспечения благоприятных условий проживания собственников и членов их семей и эффективного использования объектов и зон общего пользования, а так же для сохранения единой концепции элитного жилого и общественного комплекса.

1.3. Собственник помещения (далее – «Собственник»), а так же каждый проживающий на территории Многоквартирного дома обязаны прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, а так же лиц, временно находящихся на территории Многоквартирного дома.

1.4. Все проживающие на территории Многоквартирного дома должны прилагать максимум усилий для избегания конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения.

2. ВНЕШНИЙ ВИД МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

2.1. Внешний облик застройки является общим достоянием всех Собственников и членов их семей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое воспитание детей, закладывается бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и привлекательность.

2.2. В темное время суток фасад Многоквартирного дома, основные и вспомогательные входы и въезды в паркинг должны освещаться необходимым и достаточным освещением.

3. СОГЛАСОВАНИЕ ПЕРЕСТРОЙКИ И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. Любая перестройка и перепланировка жилых помещений на территории Многоквартирного дома возможна только при условии прохождения всех процедур согласования в установленном законом и действующими правилами и нормативными актами, действующими на момент начала работ в г. Москве.

3.2. Требование соблюдения процедуры согласования преследует исключительно цели соблюдения правил строительной и конструктивной безопасности.

4. ПОЛЬЗОВАНИЕ ПОДЪЕЗДНЫХ ПУТЕЙ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. Подъездные пути на территории Многоквартирного дома предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке территории, вывозу снега, а так же в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

4.2. В исключительных случаях по предварительному согласованию с Управляющей организацией возможен проезд и непродолжительное нахождение на территории Многоквартирного дома грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Многоквартирного дома, а так же для обеспечения процесса ремонтно-строительных работ.

4.3. В целях обеспечения безопасности жителей на территории Многоквартирного дома и в строгом соответствии с правилами дорожного движения, водители транспортных средств обязаны соблюдать скоростной режим (не более 20 км/час).

4.4. Парковка личного автотранспорта на территории Многоквартирного дома допускается исключительно на подземных уровнях паркинга. На всей прилегающей к Многоквартирному дому территории парковка автомобилей не допускается. Автомобили, припаркованные вне подземного паркинга, будут эвакуированы. Расходы за вынужденную эвакуацию будут возложены на собственника автотранспорта.

5. МУСОР И ТВЕРДЫЕ БЫТОВЫЕ ОТХОДЫ

5.1. Вывоз и утилизация мусора и твердых бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющая организация заключает договор на обслуживание.

5.2. Строительный мусор запрещается складировать в контейнеры для пищевых и бытовых отходов. Их утилизация должна производиться силами Собственника, либо по предварительной заявке и за счет Собственника через Управляющую организацию.

5.3. На всей территории Многоквартирного дома запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять помещения и зоны общественного пользования, использовать для складирования мусора и твердых бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а так же оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, находящихся в общественной доступности, либо не предназначенных для этого специально.

6. УБОРКА ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

6.1. Уборка прилегающей территории Многоквартирного дома (включая вывоз снега) осуществляет Управляющая организация.

6.2. Обслуживание газонов, пешеходных дорожек, детских площадок и мест общего пользования осуществляется работниками Управляющей организации.

7. ДОМАШНИЕ ЖИВОТНЫЕ

7.1. Владельцы домашних животных обязаны обеспечить необходимые и достаточные условия их содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Многоквартирного дома и их имущества, а так же тишину и порядок.

7.2. Владельцы домашних животных обязаны соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, самостоятельно убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных, оставленные во время нахождения их на общественных территориях).

8. КОНТРОЛЬ ШУМА

8.1. На территории Многоквартирного дома все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное время, когда жители Многоквартирного дома отдыхают.

8.2. Ночное время устанавливается с 22:00 до 06:00.

9. ПОЛЬЗОВАНИЕ РЕКРЕАЦИОННЫМИ ЗОНАМИ

9.1. Эксплуатацию и уборку участков с зелеными насаждениями, с элементами инфраструктуры, детскими площадками, спортивными сооружениями, расположенными на них газонами (далее – рекреационные зоны), организывает и осуществляет Управляющая организация.

9.2. На территории рекреационных зон необходимо соблюдать порядок.

В рекреационных зонах запрещается:

- проезд на авто - мототехнике (квадроциклы, мотоциклы, скутеры, мопеды) и других видов транспорта.
- распивать спиртные напитки,
- выгуливать собак и декоративных животных
- шуметь,
- бросать мусор,
- повреждать дорожное покрытие, детские площадки, а также покрытие спортивных площадок,
- жечь костры,
- самостоятельно высаживать (вырубать) зеленые насаждения.

9.3. В случае нарушения правил пользования рекреационными зонами Управляющая организация вправе требовать немедленного прекращения соответствующих действий и полного возмещения нанесенного имуществу Многоквартирного дома ущерба.

10. ОХРАНА

10.1. Охрана территории ЖК осуществляется с применением электронных систем контроля удаленного доступа и видеонаблюдения как по периметру, так и на въездных группах.

10.2. Беспрепятственный доступ на территорию ЖК имеют владельцы недвижимости, члены их семей, собственники офисных помещений, арендаторы жилых и офисных помещений, а так же их гости в соответствии с правилами организации пропускного и внутриобъектового режима.

10.3. Доступ на территорию ЖК строительных или иных подрядных организаций осуществляется в соответствии с утвержденным регламентом и соблюдением Правил проведения строительных и отделочных работ на территории ЖК (Приложение № 1).

**Сведения о доле собственника в многоквартирном доме
по адресу: г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А
по правоустанавливающим документам
(заполняется собственником)**

Номер помещения	Этаж	Вид помещения	Площадь помещения в кв.м	Кадастровый номер помещения	Информация о регистрации права собственности в ЕГРП (номер и дата записи)	
ИТОГО:						

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____ /Новиков И.О./
МП

_____ / _____ /

ПЛАТЕЖНОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
по оплате работ и услуг, оказываемых управляющей организацией, в отношении общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А

(ФИО)

№	Наименование статей расходов	Стоимость за 1 кв.м. в месяц
1	Техническое обслуживание и эксплуатация комплекса в том числе по регламентам ППР и техдокументации на установленное оборудование и инженерные системы.	29,42
2	Комплексное обслуживание и санитарное содержание мест общего пользования Многоквартирного дома	11,80
3	Комплексное обслуживание и уборка прилегающей территории и содержание зеленых насаждений	7,45
4	Сбор и утилизация твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора	1,26
5	Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования	4,58
6	Техническое обслуживание слаботочных систем	2,94
7	Коммунальные расходы на содержание мест общего пользования и общедомовые нужды	20,61
8	Обеспечение порядка на прилегающей территории, во входных группах и местах общего пользования	42,50
9	Прочие расходы, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома	0,17
10	Управленческие расходы	14,88
	ВСЕГО общая сумма затрат на обслуживание 1 кв.м. площади (руб./кв.м.)	135,61
	в том числе НДС 18% (руб./кв.м.)	20,69
	Всего площадь помещений в собственности, кв. м.	
	Размер ежемесячного платежа, руб.	

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/Новиков И.О./

_____/_____/_____

МП

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
в многоквартирном доме по адресу г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А**

№	Характеристика строения, виды инженерного оборудования	Единицы измерения	Количество/описание
1	Год постройки		2013
2	Серия дома		Индивидуальный проект
3	Количество этажей по корпусам	ед.	5,7,10,13
4	Количество подъездов	ед.	11
5	Количество квартир	ед.	310
6	Жилая площадь	кв. м	43 075,6
7	Общая площадь помещений по зданию	кв. м	91 401,0
8	Общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий	кв. м	41 216,8
9	Общая площадь жилых помещений с учетом балконов и лоджий	кв. м	43 075,6
10	Объем здания:	куб. м	397 145,0
11	Объем подземной части	куб. м	141 510,0
12	Объем надземной части	куб. м	255 635,0
13	Площадь подземных уровней	кв. м	23 577,5
14	Площадь МОП (мест общего пользования)	кв. м	32 468,7
15	Фундаменты		Монолитные ленточные гидроизолированные бетонными матами
16	Наружные и внутренние капитальные стены		Монолитный железобетон
17	Перегородки		Шлакобетонные блочные
18	Материал оконных блоков		Деревянные
19	Полы МОП		Керамический гранит, мрамор
20	Перекрытия (чердачные, межэтажные, подвальные)		Монолитный железобетон
21	Крыша		Черепица керамическая
22	Площадь кровли	кв.м	7 316,4
23	Водосток внутренний с террас жилой зоны (стальная труба)	мм	50
24	Водосток внутренний с газонов прилегающей территории (стальная труба)	мм	100
25	Водосток внутренний с проезжей части прилегающей территории (стальная труба)	мм	200
26	Центральный тепловой пункт (цокольный этаж)	шт.	1
27	Автоматизация МРБ		Есть
28	Теплообменники центр. отопления, ГВС, приточной вентиляции	шт.	10
29	Система горячего водоснабжения		ЦТП
30	Щиты систем управления (ЩСУ)	шт.	4
31	Система холодного водоснабжения		Водопроводный ввод (Насосная станция)
32	Система противопожарного водоснабжения		Насосная станция
33	Прибор учета отопления и горячей воды (ВИСТ)	шт.	ЦТП 1 шт
34	Приборы индивидуального учета тепла	шт.	289
35	Водосчетчики холодной воды (водопроводный ввод)	шт.	1
36	Приборы учета потребления ХВС	шт.	333
37	Приборы учета ГВС	шт.	645
38	Шкафы силовые, управления, автомат в помещении водопроводного ввода	шт.	5
39	ТП (4 x 1600 кВа)	шт.	1
40	ГРЩ (0,4кВ)	шт.	3
41	ВРУ (0,4кВ)	шт.	18

42	Уличное освещение (столбы)	шт.	79
43	Фасадное освещение (светильников)	шт.	509
44	Лифты и лифтовое оборудование	шт.	22
45	Установки принудительной приточно-вытяжной вентиляции	шт.	110
46	Вент. установки системы дымоудаления и подпора воздуха	шт.	150
47	Вент. установки воздушно – тепловых завес	шт	68
48	Охрана входов (домофоны)	шт	9
49	Диспетчеризация инженерного оборудования		Есть
50	Система охранной сигнализации		Есть
51	Система пожарной сигнализации		Есть
52	Система контроля удаленного доступа		Есть
53	Система оповещения и экстренной эвакуации		Есть
54	Система автоматического пожаротушения		Есть
55	Система телевизионного видеонаблюдения		Есть
56	Охранно-защитная дератизационная система		Есть
57	Радиотрансляционная сеть МГРТС		Есть
58	Центральный тепловой пункт	шт.	1
59	Узел холодного водоснабжения:	шт.	2
60	Узел пожаротушения:	шт.	1
61	Насосы повысительной станции (ХВС)	шт.	4
62	Насосы центрального отопления	шт.	3
63	Насосы ГВС	шт.	3
64	Насосы теплообменников вент. систем	шт.	3
65	Насосы заполнения и подпитки системы отопления	шт.	2
66	Насосы дренажные	шт.	56
67	Насосы каскадного фонтана		2
68	Тепловой ввод	мм	250
69	Водопроводный ввод (2 шт)	мм	2 x 200
70	Ливневая сеть (водоотведение с участка) D max	мм	300
71	Напорная ливневая канализация	мм	100
72	Канализация самотёчная	мм	150
73	Мусороудаление (мусоросборные камеры)	шт.	100
74	Площадка для контейнеров ТБО	шт.	1
75	Площадь земельного участка под Многоквартирным домом с прилегающей территорией	кв.м	19 200 +/- 15
76	Тротуары, дорожки	кв. м.	8 055
77	Зеленые насаждения:	кв. м.	1 698
78	Кусты	шт.	1 916
79	Деревья	шт.	18
80	Газон	кв. м.	182
81	Детские сооружения и площадки	шт.	3
82	Спортивные сооружения и площадки		Нет
83	Фонтан каскадный	шт.	1
84	Указатели: улицы, номера дома и т.д.	шт.	2
85	Въездной шлагбаум	шт.	5
86	Помещение КПП	шт.	3
87	Ограждение периметра: кованое на бетонном цоколе с облицовкой декоративной плиткой	пог. м.	359,0

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/Новиков И.О./

_____/_____/

МП

**ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ,
оказываемых/выполняемых Управляющей организацией, в отношении общего имущества в
многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А**

№	Перечень работ и услуг	Стоимость	
		руб./мес.	руб./кв. м.
1.	<p>Техническое обслуживание и эксплуатация комплекса в том числе по регламентам ППР и технической документации на установленное оборудование и инженерные системы.</p> <p><i>В том числе:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - проведение электротехнических замеров согласно требованиям электротехнических регламентов, - проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в инженерных системах и оборудовании комплекса, - устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, - обслуживание высоковольтной сети - выполнение заявок собственников по неисправностям освещения МОП, электрической проводки оборудования, протечкам кровли и нарушениям водоотвода, - проверка и обслуживание системы спринклерного пожаротушения, - проверка и обслуживание системы дымоудаления противопожарной автоматики, - замена ламп подсветки фасадов, - приобретение расходных и комплектующих материалов, в т. ч. для обслуживания ТП, ЦТП <p><i>В том числе:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - обслуживание, кровли, декорэлементов фасадов и систем ливнеотвода силами промальпинистов - прочие расходы по эксплуатации и текущему ремонту 	1 734 257	29,42
2.	Комплексное обслуживание и санитарное содержание мест общего пользования Многоквартирного дома	695 282	11,80
2.1.	<p><u>Комплексная уборка лестниц, лифтовых холлов на этажах и межквартирных площадок (S=7 010м2):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - удаление локальных загрязнений со стен (на высоте не более 2,5м) обработанных влагостойким покрытием, если позволяет характер покрытий; - протирка всех стеклянных поверхностей; - протирка и удаление локальных загрязнений с перил ограждения; - размывка пола при помощи ротора; - сбор и вынос мусора из мусороприёмных камер; 	377 632	

	<ul style="list-style-type: none"> - ручная влажная уборка твёрдых полов; <u>Комплексная уборка лифтовых кабин (22 лифта):</u> - удаление локальных загрязнений и пыли с дверей, стен, потолков; - удаление локальных загрязнений и полировка зеркал; - чистка треков; - протирка панели управления лифтом с использованием средств с дезинфицирующим эффектом; - сбор мусора; - ручная влажная уборка твёрдого пола; <u>Комплексная уборка лифтовых холлов (входят в площадь входных групп):</u> - удаление локальных загрязнений и пыли со стен (на высоте не более 2,5м) обработанных влагостойким покрытием, если позволяет характер покрытий; - удаление пыли и локальных загрязнений с элементов декоративного оформления; - удаление локальных загрязнений, пыли и полировка стеклянных поверхностей, перегородок и других элементов интерьера; - удаление локальных загрязнений, пыли и полировка металлических и зеркальных поверхностей; - протирка металлических поверхностей лестниц; - протирка дверных блоков и дверной фурнитуры; - уборка с применением пылесоса грязезащитных покрытий; 		
2.2.	<ul style="list-style-type: none"> <u>Комплексная уборка мест общего пользования паркинга (14 861,5 м2):</u> - механизированная уборка твёрдых полов; - удаление локальных загрязнений со стен (на высоте не более 2,5м) обработанных влагостойким покрытием, если позволяет характер покрытий; - протирка зеркал; - протирка и мытьё металлических и бетонных отбойников, лежащих полицейских (по мере необходимости). - сбор и вынос мусора; 	279 650	
2.3.	- обслуживание СЭС	10 000	
2.4.	- проведение дератизации, дезинсекции, дезодорации	28 000	
3.	Комплексное обслуживание и уборка прилегающей территории и содержание зеленых насаждений	438 988	7,45
3.1.	<u>Комплексная уборка прилегающей территории – покрытие клинкерный кирпич, бордюрный камень гранит:</u>	Среднемесячная стоимость 388 988	
3.1.1.	<ul style="list-style-type: none"> <u>Летний период (7 мес.):</u> - уборка всей прилегающей территории от мусора и листьев; - освобождение урн от мусора; 	Лето -304 425,00	

	<ul style="list-style-type: none"> - чистка урн; - подметание пешеходных тротуаров; - сбор пластиковых пакетов с мусором в специальные баки; - уборка пространства под металлическими решетками у входа (9 входных групп); - чистка решеток; - чистка фасада, подоконников и окон здания (на высоте до 2,5м) – по мере необходимости; - механизированная уборка территории (полив и подметание); 		
3.1.2.	<u>Зимний период (5 мес.):</u> <ul style="list-style-type: none"> - ручная уборка территории от снега и мусора; - механизированная уборка территории; - посыпка территории противогололёдными средствами; 	Зима - 507 375,00	
3.1.3.	<u>содержание зеленых насаждений</u>	50 000	
4.	Сбор и утилизация твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора	74 200	1,26
5.	Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования, в том числе:	270 000	4,58
	- обслуживание лифтов по договору со специализированной сервисной организацией	244 000	
	- страхование лифтов по договору со страховой компанией	22 000	
	- ежегодное освидетельствование лифтов	4 000	
6.	Техническое обслуживание слаботочных систем	173 000	2,94
6.1	Обслуживание системы автоматической пожарной сигнализации	68 000	
6.2	Обслуживание системы оповещения и управления эвакуацией	30 000	
6.3	Обслуживание системы автоматизации и диспетчеризации	60 000	
6.4.	Обслуживание структурированной кабельной сети (СКС)	15 000	
7.	Коммунальные расходы на содержание мест общего пользования и общедомовые нужды	1 214 639	20,61
7.1	Энергопотребление:		
7.1.1	Энергопотребление мест общего пользования (освещение)	349 452	
7.1.2	Энергопотребление лифтов	110 430	
7.1.3	Энергопотребление вент. оборудования	281 490	
7.1.4	Освещение паркинга	189 590	
7.1.5	Слаботочные системы (50кВт)	58 546	
7.1.6	Наружное освещение (подсветка фасадов)	17 082	
7.1.7	Уличное освещение	42 707	
7.1.8	Энергопотребление сплит систем входных групп	54 937	
7.1.9	Электродвигатели тепловентиляторов и тепловых завес паркинга	10 584	
7.1.10	Энергопотребление систем обогрева ливнеотстоков	28 471	

7.1.11	Энергопотребление насосов откачки дренажа	10 030	
7.1.12	Энергопотребление обогрева рампы	8 541	
7.1.13.	Энергоснабжение снегоплавильной установки для утилизации снега (среднемесячно)	18 750	
7.2	Водоснабжение и водоотведение:		
7.2.1	Водоснабжение и водоотведение МОП	34 029	
8.	<p>Обеспечение порядка на прилегающей территории, во входных группах и местах общего пользования Осуществляется по всей границе земельного участка Многоквартирного дома (19200 +/- 15 кв. м), принадлежащего собственникам с помощью систем видеонаблюдения, контролируемых постом центрального наблюдения и постов на въездных точках в Многоквартирный дом, постом быстрого реагирования.</p> <p>1. Контроль входных групп - обеспечивается 9 круглосуточными постами администраторов, находящимися на рецепциях входных групп, общая численность администраторов входных групп 36 чел.</p> <p>2. Контроль въездов на территорию и в паркинг - въезд на территорию и в паркинг со стороны Пыхов–Церковного пер. контролируется круглосуточным постом администраторов, расположенном на въезде в паркинг, общая численность поста – 4 чел. - въезд на внутреннюю дугу с Пыхов-Церковного пер. и Долгоруковской ул. контролируется 2-мя круглосуточными постами: 1 пост расположен на въезде со стороны Пыхов Церковного пер., общая численность поста – 4 чел., 1 пост расположен на въезде со стороны Долгоруковской ул, одновременно контролирует въезд в паркинг, общая численность поста – 4 чел.</p> <p>3. Контроль территории, МОП офисно-жилой зоны, обоих уровней подземного паркинга - осуществляется 1 круглосуточным передвижным постом, состоящим из начальника смены и 1 администратора, общая численность поста – 8 чел.</p> <p>4. Контроль видеонаблюдения - осуществляется круглосуточным постом ПЦН, расположенным в помещении мониторинга, общая численность поста – 4 чел.</p> <p>5. Контроль всех въездов в дворовые зоны - обеспечивается воротами и калитками, оборудованными СКУД, камерами видеонаблюдения и системой домофонной связи с администраторами входных групп и помещениями собственников.</p> <p>6. Оперативное реагирование на нештатные и чрезвычайные ситуации</p>	2 504 676	42,50

	<ul style="list-style-type: none"> - обеспечивается путем вызова группы быстрого реагирования полиции посредством кнопки тревожной сигнализации (договор с соответствующей структурой полиции). <p>Кроме того:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расходы на экипировку персонала - техническое обслуживание секционных ворот и шлагбаумов - техническое обслуживание охранной сигнализации - техническое обслуживание системы контроля управления доступом (СКУД) - Обслуживание системы видеонаблюдения - техническое обслуживание системы видеодомофонной связи - договор на подключение кнопки тревожной сигнализации 		
9.	Прочие расходы, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома	10 200	0,17
9.1.	Обучение и аттестация технического персонала	4 200	
9.2.	Страхование гражданской ответственности управляющей организации	6 000	
10.	Управленческие расходы	876 732	14,88
	ВСЕГО общая сумма затрат на обслуживание 1 кв. м. При общей площади помещений, находящихся в собственности 58 932,3 кв. м.	7 991 974	135,61
	В том числе НДС 18%	1 219 115	20,69

Управляющая организация
Генеральный директор

_____ /Новиков И.О./

МП

Собственник

_____ /_____ /

**ФУНКЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
в многоквартирном доме по адресу г. Москва, ул. Фадеева, дом 4А**

1. Хранение и ведение технической документации на общее имущество Многоквартирного дома, переданное в управление.
2. Подготовка предложений по капитальному ремонту Многоквартирного дома.
3. Подготовка предложений по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление Многоквартирного дома, содержание и ремонт общего имущества.
4. Подготовка предложений для утверждения общим собранием собственников по перечню и стоимости дополнительных работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией собственникам помещений, по обслуживанию не стандартного оборудования и инженерных систем, установленных в Многоквартирном доме, и не входящих в перечень обязательных работ по управлению Многоквартирным домом, а также с целью повышения комфортности и безопасности проживания.
5. Техническое обслуживание инженерного оборудования и систем в части общего имущества Многоквартирного дома.
6. Обеспечение санитарного содержания Многоквартирного дома, в том числе прилегающей территории комплекса, находящейся в общей долевой собственности, вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора (КГМ).
7. Заключение и ведение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов (водоснабжение и водоотведение, отопление, электроснабжение). Контроль соблюдения условий заключенных договоров.
8. Заключение договоров со специализированными организациями на выполнение работ и предоставление услуг по эксплуатации лифтов, техническому обслуживанию систем дымоудаления и противопожарной автоматики, дезинсекции, дератизации.
9. Обеспечение круглосуточного диспетчерского обслуживания.
10. Организация аварийного обслуживания инженерного оборудования и систем Многоквартирного дома.
11. Контроль количества и качества предоставляемых услуг.
12. Организация ведения расчетов с собственниками за оказываемые услуги и выполняемые работы.
13. Сбор и аккумулирование средств на содержание и ремонт Многоквартирного дома.
14. Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.
15. Выработка предложений и реализация решений, принятых на общих собраниях собственников, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества Многоквартирного дома
16. Контроль за соблюдение правил перепланировки квартир, предусмотренных действующим законодательством РФ и недопущение самовольной застройки территории Многоквартирного дома, являющейся общей долевой собственностью.

**Управляющая организация
Генеральный директор**

Собственник

_____/Новиков И.О.
МП

_____/_____/

**Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги
при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
(в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307)**

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 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали - 24 часа	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	Отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в Многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/см ²); - не более 0,6 МПа (6 кгс/см ²); б) у водоразборных колонок: - не менее 0,1 МПа (1 кгс/см ²)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний учета) приборов
2. Горячее водоснабжение		
12.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 ⁰ С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75 ⁰ С для любых систем теплоснабже-	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 ⁰ С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 ⁰ е действующих санитарных норм и правил не допускается	а) За каждые 30 градусов снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно допустимой за расчетный период) продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40 ⁰ С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.

ния		
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам		При несоответствии состава и свойств воды действующим правилам плата не вносится за каждый день санитарным нормам и 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/см ²); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/см ²)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	продолжительность перерыва электроснабжения 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	Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов 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		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов(суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 ⁰ С до нормативной; в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 ⁰ С; г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до ВОС	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% о, размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18 ⁰ С (В угловых комнатах +20 ⁰ С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью0,92) минус 3 ГО и ниже +20 (+22) 0С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 30 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

<p>6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кГс/см²);</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кГс/см²);</p> <p>в) с любыми отопительными приборами – не более менее чем на 0,05 МПа (0,5 кГс/см²) выше статического давления, требуемого постоянного заполнения теплоносителем для системы отопления</p>	<p>Отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
---	--	---

Примечания:

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

2) Перерыв электроснабжения (п. 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 п. 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
Генеральный директор

Собственник

_____/Новиков И.О./

_____/_____/

МП