ПРИЛОЖЕНИЕ № 2.1.
к раскрытию информации о деятельности управляющей организации ООО «УК «Загородный Квартал» в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731

ПРОЕКТ ДОГОВОРА № _____
управления многоквартирным домом

Московская область,
г. Химки «_____» _____ 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Загородный Квартал», далее именуемое (ый, ая) «Управляющая организация», в лице Генерального директора Ниценко Ильи Степановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____
Ф.И.О. собственника помещения, иного уполномоченного на заключение договора правообладателя (лицо, получившее помещение по акту от застройщика и др.)

_____

(далее именуемый (ая, ое) «Собственник»), являющийся (аяся, ееся) собственником (правообладателем) объекта **– квартира** (размер доли в праве общей долевой собственности на объект _____), **общей площадью _____ кв. м**, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, вблизи квартала Ивакино, дом № 19 (строительный адрес), **№ квартиры _____**, на основании:

☐ [1]свидетельства о государственной регистрации права собственности серия _____ № _____ от «_____» _____ 20____ года;

☐ Договора долевого участия в строительстве № _____ от «_____» _____ 20____ года и акта приема-передачи помещения № _____ от «_____» _____ 20____ года;

☐ Иного документа *(указать какого)* _____,

действующий (ая, ое):

☐ самостоятельно и от собственного имени;

☐ в лице законного представителя _____
указать степень родства (мать, отец); статус (опекун, попечитель)
_____;
ф.и.о. (полностью) законного представителя

☐ в лице руководителя _____,
должность и ф.и.о. (полностью) руководителя организации
действующего на основании _____

☐ в лице представителя по доверенности № _____ от «_____»_____200___ года _____
_____,
указать ф.и.о. полностью представителя по доверенности и приложить заверенную копию доверенности

с другой стороны,
совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Договора управления многоквартирным домом № от 01.02.2014 года, заключенного между ООО «Шереметьево-4» (Застройщик) и Управляющей организацией на основании ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ;

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме;

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О

[1] Нужное отметить знаком «✓»

предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация в течение срока и за плату, указанные в настоящем Договоре, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Химки, вблизи квартала Ивакино, дом № 19 (строительный адрес) (далее именуемый «МКД»), предоставлять коммунальные услуги Собственнику (иным законным пользователям помещений в МКД) и осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД Договором не регулируются;

2.2. В состав общего имущества собственников помещений в МКД входит имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в МКД. Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с технической документацией на дом и Приложением № 1 к настоящему Договору. В состав общего имущества собственников помещений МКД входят: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее именуемое «общее имущество в МКД»);

2.3. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом Собственника определяется на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и в соответствии с Приложением № 2 к Договору;

2.4. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложении № 5 к Договору;

2.5. Перечень дополнительных услуг, оказываемых Управляющей организацией в целях выполнения обязательств по Договору, указан в Приложении № 6 к Договору;

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством 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. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору;

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и иным законным пользователям помещениями Собственника в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного уровня качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (при наличии в МКД соответствующих коммуникаций). Для этого от своего имени и за свой счет в интересах Собственника заключать договоры на предоставление соответствующих услуг со специализированными организациями (при их наличии). Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести учет потребленного объема коммунальных ресурсов. Состав коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома. Под степенью благоустройства понимается наличие в МКД соответствующих внутридомовых инженерных систем;

3.1.4. Заключить энергосервисные договоры со специализированными организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;

3.1.5. Обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД;

3.1.6. Начислять и принимать самостоятельно (либо поручать уполномоченной организации (расчетному центру, платежным агентам)) от Собственника и иных законных пользователей помещениями Собственника в МКД плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные и иные услуги;

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся законными пользователями принадлежащих Собственнику помещений;

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других ситуаций, подлежащих экстренному устранению;

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и иных законных пользователей помещениями Собственника в МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. Работа с обращениями Собственников и иных законных пользователей помещениями Собственника в МКД осуществляется в соответствии с Регламентом, утвержденным Управляющей организацией и размещенным на ее официальном сайте в сети Интернет;

3.1.10. Информировать Собственника и иных законных пользователей помещениями Собственника в МКД о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в МКД;

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.1.12. В случае невыполнения (неоказания) работ (услуг), предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников и иных законных пользователей помещениями Собственника в МКД о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах 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 в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491.

3.1.13. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом в соответствии с условиями Договора) Собственника и иных законных пользователей помещениями Собственника в МКД об изменении размера платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за дополнительные услуги не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам;

3.1.14. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов в период с 1 по 10 число месяца, следующего за расчетным. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, дополнительные и коммунальные услуги пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости;

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на информационных стендах в МКД и (или) в печатных средствах массовой информации, на официальном сайте Управляющей организации;

3.1.16. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД;

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта, фиксирующего нанесение ущерба общему имуществу МКД и (или) помещению(ям) Собственника;

3.1.18. Вести и хранить техническую документацию на МКД, полученную от Застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров;

3.1.19. Устранять недостатки и дефекты работ, выполненных Управляющей организацией, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками или иными законными пользователями помещений в МКД. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на его устранение. Значительные недостатки и дефекты подлежат устранению в соответствии с графиком производства ремонтных работ, утвержденным Управляющей организацией;

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ на общем имуществе, расположенном внутри помещения Собственника, согласовать с ним время доступа в помещение или направить письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. По требованию Собственников жилых помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, дополнительные и коммунальные услуги.

3.1.22. Предоставлять отчет о выполнении настоящего Договора за 5 дней до окончания срока его действия. Отчет размещается в помещении Управляющей организации, на информационных стендах в МКД. Отчет должен содержать информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.1.23. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с эксплуатацией и содержанием МКД.

3.1.24. При наличии договора поручения за отдельную, не регулируемую настоящим Договором, плату Собственников в соответствии с решением общего собрания Собственников заключить договор страхования общего имущества в многоквартирном доме со страховой организацией по рискам, указанным в договоре поручения. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего 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.

3.1.25. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками – одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом;

3.1.26. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении Собственников, вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утверждены Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 г. №713 с изменениями и дополнениями);

3.1.27. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта по форме согласно Приложению № 9 к Договору и фиксацией начальных показаний приборов;

3.1.28. В установленном Правительством РФ порядке осуществлять раскрытие информации о деятельности Управляющей организации на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет;

3.2. **Управляющая организация вправе:**

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

3.2.2. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством;

3.2.3. Поручать выполнение отдельных обязательств по настоящему Договору третьим лицам;

3.2.4. Самостоятельно производить оценку фактического технического состояния элементов и МКД в целом, характеризующую уровень их эксплуатационного состояния, возможность их дальнейшего использования либо необходимость ремонта того или иного вида;

3.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника, в результате нарушений условий Договора, прочих действий или бездействий Собственника помещения, членов его семьи, гостей, посетителей и прочих лиц, прибывших на территорию МКД с ведома (по инициативе, по заявке, по вызову, по приглашению, по согласию и т.п.) Собственника помещения или по решению (постановлению и т.п.) государственных органов, связанному с Собственником помещения или его посетителями. Причиненные убытки должны быть обоснованы и документально подтверждены;

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров;

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет, на основании отдельных соглашений и заявок;

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством;

3.2.9. Пользоваться помещениями, относящимися к общему имуществу МКД («колясочные» и пр.) в целях оказания услуг (выполнения работ) по настоящему договору, а также предоставлять такие помещения для использования привлеченными Управляющей организацией специализированными организациями в целях исполнения обязательств по настоящему Договору с согласия общего собрания собственников в МКД;

3.2.10. Заключить договор с соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления и управомоченными ими учреждениями для возмещения разницы в оплате работ (услуг) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников жилых помещений – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ.

3.2.11. Проводить проверку работы установленных приборов учета потребления коммунальных услуг и сохранности пломб на приборах Собственника.

3.2.12. Осуществлять организацию рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе: формировать повестку дня собрания; уведомлять собственников помещений в МКД о проведении собрания; обеспечивать ознакомление собственников помещений в МКД с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; осуществлять подготовку форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; осуществлять подготовку помещений для проведения собрания, регистрацию участников собрания; документально оформлять решения, принятые собранием; доводить до сведения собственников помещений в МКД решений, принятых на собрании;

3.3. **Собственник обязан:**

3.3.1. Предоставить по запросу Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение (квартиру, часть квартиры, комнату), информацию о проживающих гражданах, информацию о техническом состоянии, оценке и принадлежности помещения в МКД;

3.3.2. В течение 10 (десяти) дней с момента получения Свидетельства о праве собственности на помещение передать в Управляющую организацию копию указанного свидетельства;

3.3.3. Своевременно и полностью оплачивать услуги, предоставляемые Управляющей организацией по настоящему Договору, с учетом всех пользователей услугами в помещении;

3.3.4. Сообщать Управляющей организации об изменении места фактического проживания, о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчета платежей за услуги по договору;

3.3.5. Незамедлительно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения (в течение 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации перехода права собственности на иное лицо);

3.3.6. До запуска в коммерческую эксплуатацию всех приборов учета коммунальных ресурсов в МКД, а также систем АСКУЭ и АСУД передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, размещенных внутри помещения Собственника, ежемесячно в срок до последнего числа календарного месяца. Сбор показаний приборов учета осуществляется следующим способом: Собственники помещений обязаны заполнять сообщения с показаниями индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов по форме согласно Приложению № 10 к Договору и опускать их в информационные контейнеры, установленные в подъезде МКД Управляющей организацией;

3.3.7. Соблюдать правила проживания в МКД (Приложение № 7 к Договору);

3.3.8. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором, для чего заключить отдельный договор с Управляющей организацией на вывоз строительного мусора;

3.3.9. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его длительном отсутствии (более 24 часов);

3.3.10. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах холодного и горячего водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

- соблюдать чистоту в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места;
- содержать в надлежащем санитарном состоянии жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды), не производить слив воды из систем и приборов отопления;

- 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;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 ч. В случае проведения ремонтных работ – с 20.00 ч до 8.00 ч;
- информировать Управляющую организацию о проведении ремонтных работ в помещении;
- согласовывать с Управляющей организацией работы по перепланировке и переустройству помещения;
- согласовывать с Управляющей организацией подключения внутриквартирных инженерных систем к общедомовым инженерным системам и сетям;
- осуществлять сброс снега с самовольно возведенных козырьков над балконами и лоджиями.

3.3.12. Бережно относиться к МКД, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, содержать в чистоте и порядке места общего пользования, соблюдать правила пожарной безопасности, санитарные и экологические нормы и правила, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушать прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;

3.3.13. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней с момента получения запроса сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях);

3.3.14. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации, а также сотрудников специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, в принадлежащее помещение для устранения аварий, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время;

3.3.15. Сообщать Управляющей организации в течение одних суток с момента обнаружения о выявленных неисправностях общего имущества в МКД;

3.3.16. При наличии в собственности машиноместа на подземном паркинге в МКД заключить с Управляющей организацией отдельный договор на оплату жилищно-коммунальных услуг в отношении машиноместа.

3.4. **Собственник вправе:**

3.4.1. Получать услуги, предусмотренные договором, безопасные для его жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу;

3.4.2. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению МКД путем организации проверок в соответствии с решением общего собрания собственников и иными способами, указанными в настоящем Договоре;

3.4.3. Требовать возмещения вреда и убытков в соответствии с действующим законодательством и перерасчета платы при снижении качества услуг, установленного в соответствии с действующим законодательством;

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора;

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору) данного помещения в случае сдачи его в наем (аренду).

3.4.6. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Договоре (в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491).

3.4.7. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и

жилых домов».

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ. СДАЧА-ПРИЕМКА ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

4.1. Плата по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
- плату за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги (при наличии соответствующих услуг) включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение);
- плату за дополнительные услуги, оказываемые в целях исполнения настоящего Договора;

4.2. Цена Договора включает:

- стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и дополнительных услуг, которая указана в приложении № 3 к настоящему Договору;
- стоимость коммунальных услуг, рассчитываемая в соответствии с положениями п.4.4 и п. 4.5 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество на весь срок действия Договора и рассчитывается пропорционально общей площади помещения Собственника.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными (индивидуальными) приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и иными нормативными актами, а при отсутствии квартирных (индивидуальных) и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ;

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством;

4.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также стоимость дополнительных услуг, действуют в течение срока действия Договора.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные и дополнительные услуги вносится ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем;

4.8. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества МКД и коммунальных услуг за предыдущие периоды; иные сведения в соответствии с рекомендуемой формой платежного документа, утвержденной органами государственной власти. Сумма начисленных в соответствии с действующим законодательством пеней указывается в платежном документе отдельной строкой. Управляющая организация вправе использовать оборотную сторону платежного документа для размещения рекламной информации о деятельности третьих лиц, а также иных материалов информационного характера;

4.9. Собственники вносят плату за содержание и ремонт общего имущества МКД путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе, либо на расчетный счет специализированной организации, осуществляющей начисление и сбор платы за услуги, оказываемые Управляющей организацией по настоящему Договору. Специализированная организация действует на основании договора, заключенного с Управляющей организацией. Реквизиты специализированной организации должны быть указаны в платежном документе;

4.10. В случае неиспользования помещений Собственник не освобождается от оплаты расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а так же от оплаты за отопление помещения и дополнительные услуги;

4.11. При временном отсутствии Собственника (иных проживающих в жилом помещении лиц), при предоставлении подтверждающих документов, возможен перерасчет оплаты по отдельным видам коммунальных услуг в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации. При этом внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в 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. 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;

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством;

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

4.15. В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса РФ отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления могут предоставляться меры социальной поддержки;

4.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется следующим образом: Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника отдельно по каждому виду оказываемой услуги по Договору, внесенная Собственником плата распределяется между всеми указанными в платежном документе видами услуг пропорционально размеру каждой начисленной платы. Денежные средства, поступившие от Собственника, в первую очередь направляются на погашение существующей задолженности по оплате услуг по Договору за предшествующие периоды, во вторую очередь по оплате услуг в текущем периоде, в третью очередь на оплату неустойки (пени, штрафы);

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату в соответствии с дополнительными соглашениями к настоящему Договору либо на основании заявок Собственника;

4.18. При заключении настоящего Договора Собственник вносит аванс за оказываемые услуги за _____ месяца(ев) вперед в сумме _____ руб. Расчет вносимой суммы производится Управляющей организацией на основании расценок, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору;

4.19. Управляющая организация ежемесячно осуществляет расчет и начисление платы за оказанные услуги, а также корректировку внесенного платежа. Размер платы за оказанные коммунальные услуги определяется на основании данных приборов учета (при условии их введения в эксплуатацию в соответствии с установленными требованиями) либо в ином порядке в соответствии с законодательством РФ;

4.20. Сдача-приемка работ (услуг), выполненных по Договору, осуществляется ежемесячно без составления акта сдачи-приемки. В случае отсутствия актов о ненадлежащем качестве услуг, составленных в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491 и/или Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», работы (услуги), оказанные Управляющей организацией являются принятыми Собственником в полном объеме;

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет Собственника);
- участия по письменному запросу Собственника в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

5.2. Собственники вправе за 5 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту

общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

5.3. Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору;

5.4. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях;

5.5. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. 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;

5.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора, члена семьи нанимателя (арендатора)), подрядной организации и других лиц. Акт подписывается всеми членами комиссии;

5.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование и (или) видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора, члена семьи нанимателя (арендатора));

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников МКД в результате ее действии (бездействия), в размере действительного причиненного ущерба;

6.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе взыскать с него понесенные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ;

6.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных жилищным законодательством РФ;

6.5. Собственник обязан возместить Управляющей организации понесенные расходы за выполнение ремонтно-восстановительных работ фактически поврежденных элементов отделки и конструкций, относящихся к общему имуществу, которые подлежат ремонту / замене в полном объеме (стена, окно, двери, напольная плитка, ступень, конструкция, зеркало, радиатор, лифтовое оборудование и т.п.), поврежденных представителями Собственника при производстве ремонтно-строительных работ в помещении Собственника. Факт повреждения общего имущества подлежит обязательной фиксации путем составления и подписания двустороннего акта уполномоченными представителями Управляющей организации и Собственника. В акте указывается предварительная стоимость работ с учетом материалов. Собственник возмещает расходы Управляющей организации после выполнения ремонтно-восстановительных работ на основании представленной сметы, а также актов сдачи-приемки выполненных работ с подрядчиками (в случае их привлечения);

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. По спорам и разногласиям, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, обязателен претензионный порядок. Претензия должна быть рассмотрена в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента ее получения. К спорам по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги претензионный порядок не применяется;

7.2. При невозможности решения возникшего разногласия путем переговоров спор подлежит разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством;

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором;

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права;
- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация

должна быть предупреждена за один календарный месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников в МКД;

б) по инициативе Управляющей организации в случае выбора управляющей организации по итогам открытого конкурса на право заключения договора управления МКД, организованного органами местного самоуправления в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006 года, на основании п. 13, 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ с момента, указанного в п. 10.4 Договора;

в) по инициативе управляющей организации в случае если МКД окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позднее, чем за один календарный месяц до прекращения настоящего Договора;

8.2.2. По соглашению сторон – с момента, указанного в соглашении;

8.2.3. В судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда;

8.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации либо Собственника юридического лица – с момента внесения записи в ЕГРЮЛ (ЕГРИП);

8.2.5. По обстоятельствам непреодолимой силы – с момента, определенного в соответствии с разделом 11 настоящего Договора.

8.3. 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/или иных по соглашению сторон;

8.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один календарный месяц с момента получения другой стороной письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз. 1 пп. а) п. 8.2.1 настоящего Договора и пп. б) п. 8.2.1 Договора;

8.5. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в пп. в) п.8.2.1 Договора, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений;

8.6. Направление уведомления о расторжении Договора и расторжение Договора не являются основанием для прекращения выполнения Собственником обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ (услуг) во время действия настоящего Договора;

8.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Управляющая организация осуществляет безналичное перечисление излишне полученных денежных средств на основании письменного распоряжения Собственника на указанный им счет;

8.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном самим Договором для его расторжения и изменения отдельных условий, а также гражданским законодательством;

8.9. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. В случае необходимости проведения неотложных дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором, в том числе связанных: с внедрением ресурсосберегающих технологий, с ликвидацией последствий аварий, с улучшением качества проживания, с необходимостью проведения капитального ремонта, в иных случаях, Управляющая организация выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения;

9.2. Собственники с учетом предложений Управляющей организации на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки начала проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, в том числе и посредством получения банковского кредита, сроки внесения Собственниками целевого платежа. В случае отсутствия необходимого кворума для проведения общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация распределяет фактически понесенные затраты на всех собственников помещений в МКД пропорционально площади принадлежащих им помещений;

9.3. Размер платежа для Собственника (по каждому помещению) рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе МКД;

9.4. Оплата производится Собственником на основании счета, выставленного Управляющей организацией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников квартиры, сроки внесения платежей, установленные общим собранием;

9.5. При наличии письменных заявлений сособственников помещений счета предоставляются каждому собственнику;

9.6. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и оказание услуг,

указанных в п. 9.1 Договора, распространяется на всех Собственников помещений в этом доме;

9.7. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате дополнительных работ (услуг);

9.8. Дополнительные услуги, несвязанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества МКД и не указанные в Договоре, оказываются Управляющей организацией по письменной заявке собственника за дополнительную плату;

9.9. Собственники могут заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором поручить Управляющей организации получать за Собственников денежные средства от сдачи их помещений в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственникам.

9.10. Собственник дает согласие Управляющей организации на автоматизированную и без использования средств автоматизации обработку следующих его (и его несовершеннолетних детей) персональных данных:

фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, доходы, паспортные данные, сведения о месте жительства, другие данные, позволяющие идентифицировать Собственника, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

В связи с чем Управляющей организации предоставляется право сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных Собственника.

Собственник дает согласие на передачу Управляющей организацией указанных персональных данных следующим лицам и организациям: организациям, осуществляющим начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, организациям, обслуживающим и эксплуатирующим многоквартирный жилой дом, в котором расположена принадлежащая Собственнику квартиру, ресурсоснабжающим организациям, с которыми Управляющая организация имеет договорные отношения, а также организациям, осуществляющим бухгалтерское и правовое сопровождение деятельности Управляющей организации, и организациям, осуществляющим расчет и выплату мер социальной поддержки.

Собственник дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты, сообщений в социальных сетях информации об услугах и деятельности Управляющей организации на указанные и переданные в Управляющую организацию контактные данные (номер телефона, адрес электронной почты, страницы в социальных сетях и др.).

Данное согласие действительно в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в течение пяти лет с момента прекращения его действия.

Собственник ознакомлен с тем, что Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность его персональных данных, что означает обеспечение ограниченного доступа к персональным данным только лицам, в служебные обязанности которых входит работа с такой информацией и документами.

Собственник также дает согласие на размещение рекламной информации на платежном документе, представляемом Управляющей организацией в соответствии с условиями Договора.

9.11. Стороны с участием представителя Застройщика зафиксировали состояние помещения Собственника с учетом находящегося в нем общего имущества в Акте осмотра квартиры (Приложение № 8 к Договору);

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с даты получения Собственником помещения от Застройщика.

10.2. Срок действия Договора составляет 3 (три) месяца с даты заключения договора между Застройщиком и Управляющей организацией, указанной в п. 1.1 Договора.

10.3. Срок действия Договора продлевается на 3 месяца, в случае если:

- Органом местного самоуправления не проведен открытый конкурс на право заключения договора управления МКД;
- Большинство Собственников на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.
- Товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.
- Другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания Договора или с иного установленного таким Договором срока не приступила к его выполнению.
- Другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления (организатором конкурса) для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами

проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.4. Управляющая организация обязана выполнять условия настоящего Договора до момента начала осуществления своих обязательств новой управляющей организацией либо до момента реализации собственниками иных форм управления МКД;

11. ФОРС-МАЖОР

11.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации;

12.2. Стороны пришли к соглашению о том, что размещение органами государственной власти, органами местного самоуправления в печатных средствах массовой информации текстов соответствующих нормативных актов, сообщений, объявлений, информации об изменении действующих тарифов на оплату коммунальных услуг, приравнивается к письменному уведомлению Собственника о соответствующих изменениях Управляющей организацией;

12.3. Управляющая организация вправе исполнять отдельные обязательства по настоящему Договору через уполномоченные организации;

12.4. Собственник вправе исполнять свои обязательства по уведомлению Управляющей организации о каких-либо обстоятельствах, указанных в настоящем Договоре, путем уведомления иных организаций (подрядчиков, субподрядчиков), информация о которых предоставлена Управляющей организацией;

12.5. Все приложения, изменения и дополнения являются неотъемлемой частью Договора;

12.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Приложение № 1 – Состав общего имущества в многоквартирном доме;

13.2. Приложение № 2 – Акт разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника;

13.3. Приложение № 3 – Размер и структура платы за содержание и ремонт жилого помещения, дополнительные услуги;

13.4. Приложение № 4 – Расценки на жилищно-коммунальные услуги для расчета суммы аванса;

13.5. Приложение № 5 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

13.6. Приложение № 6 – Перечень дополнительных услуг;

13.7. Приложение № 7 – Правила проживания и проведения ремонтных работ в многоквартирных жилых домах жилого комплекса «Загородный квартал»;

13.8. Приложение № 8 – Акт осмотра квартиры;

13.9. Приложение № 9 – Акт ввода в эксплуатацию индивидуального прибора учета (форма);

13.10. Приложение № 10 – Сообщение о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (форма).

14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Загородный Квартал»
Юр. адрес	143421, Московская область, Красногорский район, 26 км. автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига Ленд», строен. 3
ОГРН	1145024000880
ИНН / КПП	5024141923 / 502401001
Телефон	+7 (499) 501-88-00
Официальный сайт	http://zagorodny-kvartal.ru/service/
Email	service@zagorodny-kvartal.ru

Собственник:

Ф.И.О.	
Адрес регистрации:	
Контактный телефон	
Документ, удостоверяющий личность	
Дата рождения	

15. ПОДПИСИ СТОРОН

От Управляющей организации:
Генеральный директор
ООО «УК «Загородный Квартал» И.С. Ниценко

м.п.

От Собственника:

_____ _____ /_____/

(собственник, законный представитель, представитель по доверенности) *(подпись)* *(фамилия, инициалы)*

Приложение № 1 к Договору
управления многоквартирным домом

1.1.Состав общего имущества в многоквартирном доме

Адрес МКД: Московская область, вблизи квартала Ивакино, дом № 19 (по генплану)
Технические характеристики здания:

Тип здания: ***Многоквартирный жилой дом***
Этажность: ***5 этажей***
Общая площадь здания (без учета лоджий, балконов и т.п.): ***7567,1 м²***
Общая площадь здания (с учетом неотапливаемых помещений): ***7837,8 м²***
Общая площадь жилых помещений (с учетом неотапливаемых помещений): ***4244,2 м²***
Общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов и т.п.), ***3973,5 м²***
в том числе жилая: ***2101,4 м²***
Общая площадь нежилых помещений (объектов нежилого фонда), не входящих в состав общего имущества: ***1152,3 м²***
Общая площадь мест общего пользования: ***2142,1 м²***
Общая площадь помещений обслуживания дома: ***299,2 м²***

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования - коридор - тамбур - лестница - тамбур-шлюз - холл - лифтовой холл - терраса - фойе - вестибюли	Общая площадь 2142,1 м² 33 шт, 1571,4 м² 5 шт., 30,3 м² 19 шт., 262,9 м² 3 шт., 13,2 м² 1 шт., 13,1 м² 14 шт., 62,4 м² 2 шт., 56 м² 1 шт., 68,2 м² 5 шт., 64,6 м²	Техническое состояние – нормативное
II. Помещения, используемые для обслуживания дома		
Помещения, используемые для обслуживания дома - тамбур - мусоросборная камера - санузел - комната охраны - насосная станция - венткамера - помещение для полоуборочного оборудования - ИТП - аккумуляторная горячей воды - электрощитовая - помещение узла связи - водомерный узел - техническое помещение	Общая площадь 299,2 м² 3 шт., 22,3 м² 2 шт., 38 м² 2 шт., 6,4 м² 2 шт., 23,9 м² 1 шт., 21,9 м² 3 шт., 49,2 м² 1 шт., 17,5 м² 1 шт., 26,8 м² 1 шт., 16,1 м² 1 шт., 22,3 м² 1 шт., 19,5 м² 1 шт.,16,5 м² 1 шт., 18,8 м²	Техническое состояние – нормативное
III. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – столбчатые, монолитные железобетонные, объединяемые по верху монолитной железобетонной плитой (бетон В 25)	Техническое состояние – нормативное
Гидроизоляция фундаментов, наружных стен подземной части здания	Наплавляемая в один слой гидроизоляционная мембрана типа Биполь	Техническое состояние – нормативное
Стены, перегородки и потолки внутри помещений общего пользования	Количество подъездов –3 шт. Стены внутренние – несущие, монолитные. железобетонные толщиной 200мм (бетон В25) Перегородки пенобетонные блоки т.200мм (межквартирные) и 120 мм (межкомнатные), гипсокартонные по металлокаркасу различной толщины. Материал отделки стен – штукатурка, шпаклевка, водоэмульсионная краска.	Техническое состояние – нормативное

Наружные стены	1-й тип ненесущие (основная часть стен), с внутренним слоем из пенобетонных блоков 200 мм. Утеплитель - минераловатные плиты «Rockwool» 140 мм. 2-й и 3-й типы- несущие (в сечениях с колоннами и несущими стенами лестничных клеток) с внутренним слоем из монолитного железобетона (В25), толщиной соответственно 400 и 200 мм. Утеплитель, наружный слой минераловатные плиты «Rockwool» 140 мм.	Техническое состояние – нормативное
Перекрытия	Кол-во жилых этажей- 5/7 Материал – Ж/Б монолитная плита	Техническое состояние – нормативное
Крыши	Количество – 2 шт. Вид кровли – плоская Материал кровли – минераловатные плиты «Rockwool» 200 мм, Керамзитовый гравий 40-220 ммс армированной цементно-песчаной стяжкой 45 мм по верху, ПВХ мембрана ALKOPLAN F 3576CIS	Техническое состояние – нормативное
Двери	Количество дверей –135 шт. Из них: металлических –135шт., в т.ч. лестничные клетки –27 шт. подвал –26 шт. чердак –2 шт. мусорокамеры - 4 шт. диспетчерская - 1 шт.	Техническое состояние – нормативное
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования –119 шт. Из них деревянных – 0 шт.	Техническое состояние – нормативное
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 3 шт. Грузоподъемность, кг (количество пассажиров) –1000 (13) Производитель - OTIS Марка – OTIS	Техническое состояние – нормативное
Мусоропровод	Нет	Техническое состояние
Вентиляция	Вытяжная механическая. Кол-во вентиляционных каналов – 24 шт. Материал вентиляционных каналов – железобетон, керамический кирпич	Техническое состояние – нормативное
Вентиляционные трубы	Кол-во вентиляционных труб - 24шт. Материал – вентиляционные блоки серии 01-00 БВ 33-1 оцинкованная сталь	Техническое состояние – нормативное
Ливневая канализация	Материал и протяженность водосточных труб: ПВХ - 346 м.п. 1. ∅ 50 мм –235 м 2. ∅ 110 мм – 85м 3. ∅ 160 мм – 11 м 4. ∅ 200 мм – 15 м Труба стальная– 154 м.п. 5. ∅ 57мм –47 м 6. ∅ 114 мм – 70 м 7. ∅ 150 мм – 37 м Труба полипропиленовая – 79 м.п. 8. ∅ 32 мм –55 м 9. ∅ 20 мм – 24 м Количество водосточных воронок –8 шт.	Техническое состояние – нормативное
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество – ВРУ – 1 шт. РП-6 шт. АВР – 3 шт.	Техническое состояние – нормативное
Светильники	Количество: 101 – подъезды, чердак 131 - подвал 3 – лифты 18 – лифтовые шахты	Замена и ремонт по мере необходимости
Сети электроснабжения	Протяженность СЭ–6195,6 м.п. (общ.- 6535-м.п.) ОС-4659 м.п.	Техническое состояние – нормативное
Сети теплоснабжения	Материал труб – сталь 1. ∅ 15 мм –452 м 2. ∅ 20 мм – 200 м 3. ∅ 25 мм – 242 м 4. ∅ 32 мм – 145 м 5. ∅ 40мм – 54 м Материал труб – металлопласт	Техническое состояние – нормативное

	Общая L, м.п.- 3469,1	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество – 284 шт.	Техническое состояние – нормативное
Бойлерные (теплообменники)	Количество – 4 шт. Марка – ГЕА «Машимпэкс»	Техническое состояние – нормативное
Конвекторы в местах общего пользования «PROFIL-K»	Материал – сталь Кол-во в подъездах – 22 шт.	Техническое состояние – нормативное
Системы очистки воды в водомерных узлах	Количество – 1 шт. Марка – ФММ -40	Техническое состояние – нормативное
Насосы	ХВС количество – 2 шт. Grundfos Марка – Hydro Multi-E ГВС количество – 4 шт. Grundfos CRE-5-8 Отопление количество – 2 шт. Grundfos UPS 32-80 Пожаротушение количество –4 шт. Grundfos	Техническое состояние – нормативное
Трубопроводы холодной воды	Материал труб – сталь оцинкованная Протяженность: 1. ∅ 40 мм – 50 м 2. ∅ 32 мм – 20 м 3. ∅ 25 мм – 160 м 4. ∅ 15 мм – 365м 5. ∅ 20 мм – 150м	Техническое состояние – нормативное
Трубопроводы горячей воды	Материал труб – сталь оцинкованная Протяженность: 1. ∅ 32 мм – 50 м 2. ∅ 25 мм – 175 м.п. 3. ∅ 15 мм – 615 м.п. 4. ∅ 20 мм – 350 м.п.	Техническое состояние – нормативное
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: ГВС краны – 69 шт. ХВС задвижки – 3 шт. ГВС задвижки – 6 шт. Отопление - 284 шт. ХВС краны – 206 шт.	Техническое состояние – нормативное
Перечень установленных приборов учета, марка и номер	1. ТСК7-Т5 теплоснабжение 2. ВСХд-32 ХВС 3. ВСХд-40 ГВС 4. Меркурий 230 электроснабжение (6 шт.)	Техническое состояние – нормативное
Пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре	Противопожарная система на базе оборудования интегрированной охранно-пожарной системы «Орион» производства ЗАО НВП «Болид», в состав входят: 1. Блок индикации С2000-БИ – 2 шт. 2. Клавиатура С2000-К – 2 шт. 3. Контроллер двухпроводной линии С2000-КДЛ – 5 шт. 4. Блок сигнально-пусковой С2000-СП1 – 12 шт. 5. Прибор пожарный управления ПОТОК-3Н – 2 шт. 6. Устройство коммутационное УК-ВК/02 – 20 шт. 7. Извещатель пожарный ручной адресный ИПР 513-3А – 12 шт. 8. Извещатель пожарный дымовой адресный ДИП 34-А – 189 шт. 9. Извещатель пожарный тепловой адресный С2000-ИП – 16 шт. 10. Извещатель пожарный дымовой автономный ДИП-34АВТ – 0 шт. 11. Адресный расширитель С2000-АР1 – 17 шт. 12. Блок разветвительно-изолирующий БРИЗ исп.02 – 21 шт. 13. Оповещатель EMA1224B4R System sensor – 35 шт. 14. Кнопка дистанционного пуска ИПР 513-3А – 10 шт. 15. Резервный источник питания РИП 12В-3А-17 исп.01 ПО "Бастион" – 2шт. 16. Бокс для аккумуляторов 2х17А*ч 12В ПО "Бастион" – 2 шт. 17. Аккумуляторы, 12В, 17А*ч АКБ-17 Alarm POWER – 5 шт. 18. Аккумуляторы, 12В, 7А*ч АКБ-7 Alarm POWER – 4 шт. 19. Коробка коммутационная КРТП 2х10 Электрокомплект -1 шт. 20. Кабель КПСЭнг-FRLS 2х2х0.75 ТУ 16.К99-036-2007 – 600 м. 21. Кабель КПСЭнг-FRLS 1х2х0.75 ТУ 16.К99-036-2007 – 450 м. 22. Кабель КПСЭнг-FRLS 1х2х0.5 ТУ 16.К99-036-2007 – 2,1605 км. 23. Кабель ВВГнг-FRLS 2х1,5 ТУ 16.К71-337-2004 – 800м. 24. Труба ПВХ гибкая ∅ 16мм DKC 91916 – 1,3605 км. 25. Труба ПВХ гибкая ∅ 20мм DKC 91920 – 20 м. Труба стальная электросварная Т 26х1,8 – 1,4 км.	Техническое состояние – нормативное
Автоматическая система пожаротушения	1. Трубы стальные электросварные ГОСТ 10704-91:	Техническое

	– ∅ 25 (∅32х2,2) - 265 п.м. – ∅ 32 (∅40х2,2) - 402 п.м. – ∅ 80 (∅89х2,8) - 28 п.м. – ∅ 100 (∅114х3,0) - 350 п.м. 2. Задвижка ∅ 100 Ру=1,6 МПа (Quart2000) Tyco Waterworks - 3 шт. 3. Дисковый затвор ∅ 80 Ру=1,6 Мпа - 2 шт. 4. Задвижка ∅ 80 Ру=1,6 МПа (Quart2000) Tyco Waterworks - 2 шт. 5. Клапан обратный ∅ 80, 19с53нж - 2 шт. 6. Головка напорная соединительная муфтовая ГМ-80 НПО"Пульс" г. Москва - 2 шт. 7. Кран шаровой латунный Ру=1,6 МПа ∅ 15 Techno-A (V3000) ЗАО "Danfoss" или аналог - 4 шт. 8. Кран шаровой латунный Ру=1,6 МПа ∅ 50 Techno-A (V3000) ЗАО "Danfoss" или аналог- 4 шт. 9. Ороситель водяной спринклерный с установкой розеткой вниз ∅10 СВНд10-Р57 ПО "Спецавтоматика" г. Бийск - 263 шт. Сигнализатор потока жидкости ∅ 100 VSR-EU Огнеборец - 2 шт.	состояние – нормативное
Система противопожарного водопровода В2	1. Трубы стальные электросварные ГОСТ 10704-91; – ∅ 65 (Ø76х2,6) - 65 п.м. – ∅ 80 (Ø89х2,8) - 135 п.м. 2. Дисковый затвор ∅ 80 Ру=1,6 Мпа - 3 шт 3. Противопожарное оборудование: 9 компл. а) Кран запорный проходной ∅ 6515кч33п - 9 шт. б) ствол пожарный ручной (фстр 19) (РС-50) ГОСТ 9923-80- 9 шт. в) головка соединительная рукавная напорная (ГР-50) ГОСТ 2217-76*- 9 шт. г) головка соединительная муфтовая (ГМ-50) ГОСТ 2217-76* - 9 шт. д) Рукав пожарный напорный льняной l=20.0м ГОСТ 472-75 - 9 шт. е) шкаф пожарный ШПК-Пульс-320Н НПО "Пульс" г. Москва - 9 шт. з) Огнетушитель углекислотный (ОУ) ГОСТ 12.2.047 - 18 шт. 4. Клапан обратный ∅ 8019с53нж - 2 шт. 5. Головка напорная соединительная муфтовая ГМ-80 НПО "Пульс" г. Москва - 2 шт. Задвижка ∅ 80 Ру=1,6 МПа Quart2000 Tyco. Waterworks – 2 шт.	Техническое состояние – нормативное
Насосная станция АУПТ и В2	1. Повысительная установка системы АПТ "Grundfos" – Hydro MX S001 2CR 120-1 Q=127.3м3/час, Н=21м, N=11кВт - 2 шт. 2. Жокей-насос "Grundfos" CR 5-5 Q=4м3/ч , Н=30 м , N=0.75 кВт, - 1 шт. 3. Мембранный бак Grundfos" GT-H 60L емк. W = 60 л - 1 шт. 4. Клапан спринклерный Ду-100 с обвязкой AV-1 (F-200) ПО"Спецавтоматика" г.Бийск – 1 компл. 5. Кран шаровой латунный Ру=1,6 МПа ∅ 25 Techno-A (V3000) ЗАО "Danfoss" - 2 шт. 6. Вентиль шаровой ∅ 32 Ру=1,6 МПа - 4 шт. 7. Задвижка ∅ 80 Ру=1,6 МПа Quart2000 Завод "Водоприбор" г. Москва - 5 шт. 8. Задвижка ∅ 100 Ру=1,6 МПа Quart2000 Завод "Водоприбор" г. Москва - 7 шт. 9. Задвижка ∅ 150 Ру=1,6 МПа Quart2000 Завод "Водоприбор" г. Москва - 6 шт. 10. Клапан обратный ∅ 32 ТУ 26-07-1192-78 19с53нж – 1 шт. 11. Электроконтактный манометр ТМ-610 показывающий 16 бар - 7 шт. 12. Отборное устройство для манометров - 7 шт. 13. Трубы стальные электросварные ГОСТ 10704-91 , ∅ 40х2.2 - 5 п.м. 14. Трубы стальные электросварные ГОСТ 10704-91 , ∅ 89х2,8 - 5 п.м. 15. Трубы стальные электросварные ГОСТ 10704-91 , ∅ 114х2,8 - 30 п.м. Трубы стальные электросварные ГОСТ 10704-91 , ∅ 159х4,5 - 32 п.м.	Техническое состояние – нормативное
Охранная сигнализация	1. Адресный расширитель на 8 зон С2000-АР8 НВП "Болид" – 1 шт. 2. Адресный расширитель на 1 зону С2000-АР1 НВП "Болид" – 5 шт. 3. Извещатель охранный магнитоконтактный для метал. поверхностей ИО-102-26 "Аякс" (исп.03.) РЗМКП – 13 шт. 4. Кабель КПСЭнг-FRLS 1х2х0.5 ТУ 16.К99-036-2007 – 800 м. 5. Труба стальная электросварная Т 26х1,8 – 340 м. Труба ПВХ гибкая ∅ 16мм DKC 91916 – 200м.	Техническое состояние – нормативное
Диспетчеризация инженерных систем	Система диспетчеризации инженерных систем осуществляется на базе Автоматизированной системы управления и диспетчеризации АСУД-248 (производства Текон-Автоматика) 1. Концентратор универсальный КУН-2ДП Текон-Автоматика – 5 шт. 2. Концентратор измерителей расхода КИР-16 Текон-Автоматика –	Техническое состояние – нормативное

	31 шт. 3. Концентратор управляющий КУП Текон-Автоматика – 5 шт. 4. Концентратор цифровых сигналов КЦС-М Текон-Автоматика – 1 шт. 5. Концентратор теплового пункта КТП Текон-Автоматика – 1 шт. 6. Датчики температуры DS18S20 Текон-Автоматика – 6 шт. 7. Кабель КПСВЭВ 1х2х0.5 ТУ 16.К99-002-2003 – 6 км. 8. Кабель КВП-5е 2х2х0,52 ТУ 16.К99-014-2004 – 0,5 км. 9. Кабель ВВГнг-LS 2х1,5 ГОСТ 10348-80 – 40 м. 10. Труба гофрированная d=16мм DKC 91916 – 6 км. Труба стальная электросварная Т 26х1,8 – 0,5 км.	
Автоматизация отопления	1. Контроллер уровня САУ-У Овен – 4 шт. 2. Четырехэлектродный датчик уровня ДУ.-1 Овен – 2 шт. 3. Трехэлектродный датчик уровня ДУ.3-1,95 Овен – 2 шт. 4. Кабель МКЭШ 4х0,75 ГОСТ 10348-80 Камсккабель – 30 м. 5. Кабель МКЭШ 3х0,75 ГОСТ 10348-80 Камсккабель – 50 м. 6. Кабель МКЭШ 2х0,75 ГОСТ 10348-80 Камсккабель – 100 м. 7. Труба ПВХ гибкая ∅ 16мм DKS 91916 – 180 м.	Техническое состояние – нормативное
Автоматика приточных систем вентиляции П2/В5	Автоматизация приточно-вытяжных вентсистем реализуется на базе технических средств фирмы "Honeywell" 1. Универсальный контроллер Excel 800, процессорный блок с модулем прикладных задач и связи с шиной C-Bus/Lon XCL801A – 1 шт. 2. Модуль аналоговых входов, 8 входов Lon XFL821A – 1 шт. 3. Клеммная монтажная колодка для XF821A XS821-22 – 1 шт. 4. Модуль дискретных входов, 12 входов Lon XFL823A – 1 шт. 5. Клеммная монтажная колодка для XFL823A XS823 – 1 шт. 6. Модуль дискретных выходов, 6 выходов Lon XFLR824A – 1 шт. 7. Клеммная монтажная колодка для XFLR824A XS824-25 – 1 шт. 8. Терминал оператора, ж-к дисплей с подсветкой XI582-AH – 1 шт. 9. Датчик перепада давления, 20...300Па DPS200 – 2 шт. 10. Датчик температуры в воздуховоде, 300мм, элемент NTC LF20 – 2 шт. 11. Предельный контроллер температуры T6951A1025 – 1 шт. 12. Трансформатор понижающий ~220В/~24В CRT12 – 1 шт. 13. Реле малогабаритное серии 40, ~24В 40.52.8.024 Finder – 4 шт. 14. Щит шкафной малогабаритный, исп. 1, ШхГхВ 600х350х600мм ЩШМ-600-600-350 УХЛ 3,1 ОАО Люберецкий завод "Монтажавтоматика" – 1 шт. 15. Автоматический выключатель 1-полюсный серии 60N, Iн=6А, Iотс=3 Iном C60N Schneider – 1 шт. 16. Кабель МКЭШ 2х0,75 ГОСТ 10348-80 Камсккабель – 30 м. 17. Кабель МКЭШ 3х0,75 ГОСТ 10348-80 Камсккабель – 40 м. 18. Кабель ВВГнг-LS 2х1,5 ГОСТ 10348-80 Электрокабель – 40 м. Труба ПВХ гибкая ∅ 16мм DKS 91916 – 110 м.	Техническое состояние – нормативное
Автоматика приточных систем вентиляции П-1/В-1,В-2	Автоматизация приточно-вытяжных вентсистем реализуется на базе технических средств фирмы "Honeywell" 1. Универсальный контроллер Excel 800, процессорный блок с модулем прикладных задач и связи с шиной C-Bus/Lon XCL801A – 1 шт. 2. Модуль аналоговых входов, 8 входов Lon XFL821A – 1 шт. 3. Модуль аналоговых выходов, 8 входов Lon – 1 шт. 4. Клеммная монтажная колодка для XF821A и XFLR822A XS821-22 – 2 шт. 5. Модуль дискретных входов, 12 входов Lon XFL823A – 2 шт. 6. Клеммная монтажная колодка для XFL823A XS823 – 2 шт. 7. Модуль дискретных выходов, 6 выходов Lon XFLR824A – 2 шт. 8. Клеммная монтажная колодка для XFLR824A XS824-25 – 2 шт. 9. Терминал оператора, ж-к дисплей с подсветкой XI582-AH – 1 шт. 10. Датчик перепада давления, 20...300Па DPS200 – 2 шт. 11. Датчик температуры в воздуховоде, 300мм, элемент NTC LF20 – 2 шт. 12. Погружной датчик температуры, 135мм, элемент NTC, G1/2 VF20T – 1 шт. 13. Предельный контроллер температуры T6951A1025 – 1 шт. 14. Датчик-реле давления, диапазон 0,1-0,6 бар DCMV06 – 2 шт. 15. Детектор угарного газа, ~230В RGI COO L42 Seitron – 10шт. 16. Трансформатор понижающий ~220В/~24В CRT12 – 1 шт. 17. Реле малогабаритное серии 40, ~24В 40.52.8.024 Finder – 6 шт. 18. Щит шкафной малогабаритный, исп. 1, ШхГхВ 600х350х600мм ЩШМ-600-600-350 УХЛ 3,1 ОАО Люберецкий завод "Монтажавтоматика" – 1 шт. 19. Автоматический выключатель 1-полюсный серии 60N, Iн=6А, Iотс=3 Iном C60N Schneider – 1 шт. 20. Кабель МКЭШ 2х0,75 ГОСТ 10348-80 Камсккабель – 60 м. 21. Кабель МКЭШ 3х0,75 ГОСТ 10348-80 Камсккабель – 20 м. 22. Кабель МКЭШ 4х0,75 ГОСТ 10348-80 Камсккабель – 200 м. 23. Кабель ВВГнг-LS 2х1,5 ГОСТ 10348-80 Электрокабель – 300 м. Труба ПВХ гибкая ∅ 16мм DKS 91916 – 600 м.	Техническое состояние – нормативное

Система видеонаблюдения	1. Видеосервер в составе: Материнская плата INTEL DP43 BF -1 шт. ОЗУ DDR3 1 GB- 1шт. Винчестер HDD 0.5 TB SATA 5400 об. – 1шт. Винчестер HDD Seagate 2 Тб SV35.5 ST 2000VX002- 1in/ Процессор CPU Intel Core 2 Quad Q8200 BO X 2.5 ГГц/4Мб/1333МГц-1 шт. Корпус мАТХ FSP C09-ATX450F -1шт. Видеокарта ATI 64 bit-1шт. Плата видеозахвата EWG4116HC– 1 шт. Плата видеозахвата EWG4208HF- шт. Программное обеспечение Windows 7- 1 шт. 2. Компьютер для поста охраны в подвале AMD 2.0ГГц, 2,0 Гб RAM, ЫМПФ 256Мб SATA 160 Gb, Windows XP- 1 шт. 3. Монитор 21,5" ЖК (TFT TN)- 2 шт. 4. Источник бесперебойного питания INELT Smart Station RX 600U-2 шт. 5. Видеокамера высокоскоростная купольная 18х, F=4.1-73.8мм STC-3904 -4 шт. 6. Кронштейн настенный с кожухом STB –C103 -4 шт. 7. Клавиатура системная STT-CN3R1 -1 шт. 8. Видеокамеры STC-3010 Smartec – 14 шт. 9. Кабель UTP кат.5е -800 м 10. Источник питания для удаленных видеокамер EW-UTP600 – 3шт. 11. Труба стальная Т 26х1,8 – 240 м 12. Труба гофрированная DKC 91916-450 м	Техническое состояние – нормативное
Телевидение	1. Оптический приемник LR 82- 1 шт. 2. Муфта оптическая кабельная МОГм-М-01-IV-1 шт. 3. Домовой усилитель SU 1000- 1 шт. 4. Делитель на 3 направления WISI DM 13 Sat- 1шт. 5. Ответвитель абонентский на 6 направлений FA-6-20 Transmedia – 1шт. 6. Ответвитель абонентский на 4 направления FA-4-20 Transmedia -5 шт. 7. Ответвитель абонентский на 4 направления FA-4-16 Transmedia – 6 шт. 8. Ответвитель абонентский на 4 направления FA-4-12 Transmedia -3 шт. 9. Разъем типа F RG6 F-90 «FA» - 62 шт. 10. Разъем типа F RG11 F-11 «FA» - 37 шт. 11. Розетка TV-FM , оконечная 2дб FD -1U Transmedia -2 шт. 12. Коробка скрытого монтажа глубиной 50 -2 шт. 13. Рамка белая для розеток -2 шт. 14. Кабель телевизионный (снижения, магистральный) RG 11 CAVEL FC – 30м 15. Кабель телевизионный абонентский - RG 6 CAVEL SAT 700 -30м 16. Труба ПВХ гибкая ∅16мм DKS 91916 -30 м 17. Труба ПВХ гибкая ∅20мм DKS 91920 -200 м	Техническое состояние – нормативное
Телефония, интернет	1. Коробка распределительная телефонная КРТМ-2/10-12 шт. 2. Розетка телефонная RJ-11 -12 шт. 3. Муфта разветвительная полиэтиленовая на 2 направления 2МРП 1 – 1 шт. 4. Муфта разветвительная полиэтиленовая на 2 направления 3МРП 0,1/0,3 – 2 шт. 5. Кабель ПРППМ 2х0,9 ТУ 16.705.450-87 -80м 6. Кабель ТПВ 10х2х0.4 ГОСТ Р 51311-99 -320 м 7. Кабель ТПВ 100х2х0.4 ГОСТ Р 51311-99 -10 м 8. Труба гофрированная ПВХ ∅16 – 80 м 9. Труба гофрированная ПВХ ∅25 – 100 м	Техническое состояние – нормативное
Радиовещание	1. Трансформатор абонентский 25ВА ТАПВ-25 - 1 шт. 2. Коробка ограничительная УК-П -17 шт. 3. Коробка ответвительная УК-2П – 1 шт. 4. Коробка универсальная УК-Р – 2 шт. 5. Радиорозетка РПВ-2 – 2 шт. 6. Провод трансляционный ПТВЖ 2х0,6 ТУ16.К301-87 – 30 м 7. Провод трансляционный ПВЖ (1х1,8мм) ТУ 16-К03 -01-87 – 400 м 8. Труба ПВХ гибкая ∅16мм с пров.- 430м	Техническое состояние – нормативное
Вертикальные сети телеметрии (тепло, ГВС и ХВС, электричество, лифт) без квартирных датчиков	Материал - медь	Техническое состояние – нормативное
Автоматизированная система контроля, управления и диспетчеризации (АСКУД)	Система АСУД-248 (НПО «Текон-Автоматика»)	Техническое состояние –

		нормативное
Автоматизированная система контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ)	Система АСУД-248 (НПО «Текон-Автоматика»)	Техническое состояние – нормативное
IV. Земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому		
Кадастровый №	50:10:0020407:259	-
Общая площадь	2934 м^2	-
Элементы благоустройства	нет	-

От Управляющей организации
Генеральный директор
ООО «УК «Загородный Квартал»

И.С. Ниценко

М.П.

От Собственника

Приложение № 2 к Договору
управления многоквартирным домом

Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника при эксплуатации имущества и оборудования в многоквартирном доме

Наименование имущества, оборудования	**Зона ответственности Собственника (личное имущество)**	**Зона ответственности Управляющей организации (общедомовое имущество)**	**Граница ответственности**
Конструктивные элементы (фундамент, несущие стены, перекрытия, крыша, фасад, окна, двери и др.)	Окна, двери, перегородки в помещении, в том числе входные двери в помещение, индивидуальные входные группы в помещения	Все иные конструктивные элементы многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого (нежилого) помещения (в т.ч. фасад с элементами благоустройства, входные группы в МКД, окна и двери в подъездах и др.)	Нет
Система электроснабжения	Оборудование и разводка от вводного автомата, расположенного в этажном электрическом щитке, и конечное электрическое оборудование в помещении Собственника	Иное электрооборудование и электрические сети (от стены многоквартирного дома до границы ответственности)	Точка присоединения электрического оборудования, входящего в зону ответственности Собственника, к вводному автомату, расположенному в этажном электрическом щитке
Система отопления	Запорная арматура, квартирная тепловая сеть (разводка) и оборудование после запорной арматуры, расположенной в квартирном тепловом коллекторе	Иное тепловое оборудование, внутридомовые тепловые сети (от стены многоквартирного дома до границы ответственности), индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Точка присоединения общедомовой тепловой сети к запорной арматуре, расположенной в квартирном тепловом коллекторе
Вентиляционная система	Разводка воздуховодов в помещении Собственника, индивидуальные вытяжки и вытяжные электрические системы, установленные на отдушинах общедомовых вентиляционных шахт	Общедомовая вентиляционная система (стояки, вентиляционные шахты и др.)	Точка присоединения воздуховодов горизонтальной внутриквартирной разводки к общедомовым вертикальным стоякам
Система кондиционирования воздуха	Кондиционеры / сплит-системы в помещении Собственника (допускается установка только в специально отведенных местах согласно проекту многоквартирного дома)	Нет	Нет
Система горячего и холодного водоснабжения	Запорная арматура, разводка в помещении Собственника от запорной арматуры и конечное санитарно-техническое оборудование в помещении Собственника	Иное санитарно-техническое оборудование, трубопроводы (в т.ч. расположенное в помещении Собственника), насосы, сети, ИТП (от стены многоквартирного дома до границы ответственности)	Точка присоединения трубопроводов общедомовой сети водоснабжения к запорной арматуре, находящейся на сетях водоснабжения (стояках)

Система водоотведения (канализация)	Конечное сантехническое оборудование и внутриквартирная разводка от границы ответственности	Общедомовая канализационная система	Точка присоединения трубопроводов горизонтальной внутриквартирной разводки к общедомовым вертикальным стоякам
Телевизионные, телефонные и интернет линии связи	Разводка и конечное оборудование в квартире, если иное не определено соглашением между Собственником и оператором связи	Внутридомовые телевизионные, телефонные и интернет линии связи (от стены многоквартирного дома до границы ответственности)	Абонентские ответвители и распределительные коробки, расположенные в этажных щитках
Противопожарная система	Автономные средства оповещения в квартире	Иное оборудование в полном объеме	Нет
Места общего пользования (лестницы, лифты, шахты, технические этажи, чердак, подвал и др.)	Лестницы и пандусы, ведущие к индивидуальным входным группам в помещения	Иные места общего пользования в полном объеме	Нет
Приборы учета коммунальных ресурсов	Индивидуальные (квартирные)	Общедомовые	Нет

Для подключения оборудования Собственника к общедомовым системам, находящимся в зоне ответственности Управляющей организации, необходимо получение соответствующих технических условий в Управляющей организации (либо в уполномоченных ею специализированных организациях).

От Управляющей организации
Генеральный директор
ООО «УК «Загородный Квартал»

И.С. Ниценко

М.П.

От Собственника

Приложение № 3 к Договору
управления многоквартирным домом

Размер и структура платы за содержание и ремонт жилого помещения, дополнительные услуги

Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Цена*, руб. за ед. изм. в месяц	Примечание
I. Содержание и текущий ремонт жилого помещения (укрупненный перечень работ, подробный перечень см. Приложение № 6 к Договору)			
Управление домом	1 кв. м общей площади жилого помещения Собственника в месяц	10,32	Плата вносится Собственником с даты подписания акта приема-передачи помещения.
Содержание общего имущества, в т.ч.:		41,26	
Уборка придомовой территории		1,52	
Уборка мест общего пользования		11,75	
Диспетчеризация		1,41	
Вывоз ТБО		1,48	
Техническое обслуживание лифтового хозяйства		10,17	
Техническое обслуживание конструктивных элементов здания		3,05	
Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации		0,88	
Техническое обслуживание системы вентиляции		1,05	
Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения		1,87	
Техническое обслуживание системы электроснабжения		1,86	
Техническое обслуживание системы отопления		0,84	
Аварийно-ремонтная служба		5,38	
Итого:		**51,58**	
II. Дополнительные услуги			
Услуги консьержа		8,42	
Итого:		**8,42**	
Итого по разделам I, II:		**60,00**	

*НДС не предусмотрен в связи с применением Управляющей организацией упрощенной системы налогообложения.

От Управляющей организации
Генеральный директор
ООО «УК «Загородный Квартал»

И.С. Ниценко

М.П.

От Собственника

Приложение № 4 к Договору
управления многоквартирным домом

Расценки на жилищно-коммунальные услуги для расчета суммы аванса

Составляющие статьи	Единица измерения	Стоимость (руб.)
Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и дополнительные услуги	руб./м^2 общей площади квартиры в месяц	60,00 руб.
Электроэнергия	с одного проживающего за один календарный месяц	210, 75 руб.

От Управляющей организации
Генеральный директор
ООО «УК «Загородный Квартал»

И.С. Ниценко

М.П.

От Собственника

Приложение № 5 к Договору
управления многоквартирным домом

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	1 раз в год
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
• признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	1 раз в год
• коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	1 раз в год
• поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;	1 раз в год
• при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	1 раз в год
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	1 раз в год
- определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.	1 раз в год
2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	1 раз в год
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	1 раз в год
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	1 раз в год
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по необходимости
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	1 раз в год
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	1 раз в год
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	1 раз в год
- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;	1 раз в год
- выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;	1 раз в год
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	1 раз в год

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	1 раз в год
- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год
- выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;	1 раз в год
- выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;	1 раз в год
- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	1 раз в год
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год
- выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
- проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в год
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	1 раз в год
- выявление деформации и повреждений слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	1 раз в год
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	1 раз в год
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	1 раз в год
- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	1 раз в год
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	1 раз в год
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	1 раз в год
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год
- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;	1 раз в год
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	1 раз в год
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	1 раз в год
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	1 раз в год

- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	1 раз в год
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	1 раз в месяц
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	1 раз в год
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	1 раз в месяц
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	1 раз в месяц
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	1 раз в год
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	1 раз в год
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
- проверка состояния основания, поверхностного слоя;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	1 раз в год
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции, кондиционирования и дымоудаления многоквартирных домов:	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	1 раз в месяц
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	1 раз в месяц
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по необходимости
- проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования общедомовой системы кондиционирования;	1 раз в год
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	1 раз в месяц
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	2 раза в год
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	раз в сутки

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	раз в сутки
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	1 раз в год
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	2 раза в год
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	раз в сутки
15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	раз в сутки
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	раз в сутки
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	раз в сутки
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по необходимости
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	раз в сутки
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	раз в сутки
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	раз в сутки
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по необходимости
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
- удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:	
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в неделю
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализаций и системы оповещения о пожаре	раз в сутки
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в месяц
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	раз в сутки
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
19. Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета:	
- проведение поверок коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета	в соответствии с тех. документацией
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
20. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	

- сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю
- сухая и влажная уборка холлов 1 этажа;	раз в сутки
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц
- мытье окон;	1 раз в год
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	раз в сутки
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц
21. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 2 см;	по мере необходимости
- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 2 см;	по мере необходимости
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	раз в сутки
- очистка придомовой территории от наледи и льда;	по мере необходимости
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка	раз в сутки
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	раз в сутки
22. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
- подметание и уборка придомовой территории;	раз в сутки
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	раз в сутки
- прочистка ливневой канализации;	раз в сутки
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	раз в сутки
23. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:	
- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	раз в сутки
- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	2 раза в год
24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	раз в сутки
25. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	раз в сутки

От Управляющей организации
Генеральный директор
ООО «УК «Загородный Квартал»

И.С. Ниценко

М.П.

От Собственника

Приложение № 6 к Договору
управления многоквартирным домом

Перечень дополнительных услуг

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
Услуги консьержа	В рабочие дни с 09:00 до 18:00

От Управляющей организации
Генеральный директор
ООО «УК «Загородный Квартал»

И.С. Ниценко

М.П.

От Собственника

Приложение № 7 к Договору
управления многоквартирным домом

Правила проживания и проведения ремонтных работ в многоквартирных жилых домах жилого комплекса «Загородный квартал»

1. Основные понятия и сфера действия настоящих Правил

Правила - настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО «УК «Загородный Квартал» (далее – «Жилые дома») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

Управляющая организация (УК) – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Загородный Квартал».

ДС – Диспетчерская Служба Управляющей организации.

Проживающие (Пользователи) – собственники отдельных жилых и нежилых помещений, арендаторы, наниматели и иные пользователи жилых и нежилых помещений в Жилом доме.

Правила распространяются на всех Проживающих, а также на сотрудников Управляющей организации. Правила устанавливают порядок проживания в Жилом доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в Жилом доме, порядок использования и содержания общего имущества в Жилом доме, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в Жилом доме, а также ответственность за невыполнение Правил.

2. Обязанности пользователя помещений

2.1. Использовать помещения, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений их использования, установленных нормативными актами РФ.

2.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, Управляющей организации и третьих лиц, находящихся на территории МКД.

2.3. Соблюдать и поддерживать собственное помещение, находящиеся в зоне ответственности Собственника помещения инженерные сети и коммуникации, санитарно-техническое и прочее инженерное оборудование в исправном техническом и санитарном состоянии, а также производить их ремонт за свой счет.

2.4. Соблюдать правила противопожарной безопасности.

2.5. Не допускать загромождения мест общего пользования, коридоров, проходов, проездов, лестничных клеток, эвакуационных выходов. Не создавать препятствия для свободного доступа к средствам пожарной защиты, запорно-регулирующей арматуре, стоякам канализации, устройствам коммуникации и защиты.

2.6. Бережно относиться к Общему имуществу, к имуществу других Собственников и Пользователей помещениями и Управляющей организации. Предпринимать все необходимые меры к недопущению нанесения вреда Общему имуществу, имуществу других Собственников помещений и Управляющей организации. В случае обнаружения факторов, способных нанести вред имуществу, указанному в данном пункте, незамедлительно сообщить представителям Управляющей организации, при необходимости, принимать активное участие в разбирательстве фактов нанесения вреда имуществу.

2.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям. Согласовывать с управляющей компанией электротехнический проект, проект изменений в расстановке приборов отопления. Запрещается оборудовать квартиры и таунхаусы теплыми водяными полами.

2.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

2.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.10. Допускать в свое помещение в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции и кондиционирования для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, проведения профилактических работ; допускать представителей Управляющей организации для ликвидации аварий - в любое время при условии

предъявления данными лицами документов, удостоверяющих личность и подтверждающих принадлежность к Управляющей организации либо организации, осуществляющей локализацию аварийной ситуации. В случае необоснованного отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, относится на Правообладателя.

2.11. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений (в случае отсутствия в помещении индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов).

2.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества.

2.13. Согласовывать с Управляющей организацией (в т.ч. выполнять технические условия на присоединение) установку/замену индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг (электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения). Оформить в Управляющей организации соответствующий акт ввода приборов учета в эксплуатацию. Приборы учеты должны иметь действующие паспорта установленного образца.

2.14. В случае длительного отсутствия в помещении, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях, принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили сетей горячего и холодного водоснабжения).

2.15. В срок до пяти рабочих дней, информировать Управляющую организацию, о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы по условиям настоящего Договора возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора.

2.16. В срок до пяти рабочих дней, информировать Управляющую организацию, об изменении своих паспортных данных (реквизитов).

2.17. Не выполнять работы и не совершать другие действия, приводящие к порче Общего имущества, имущества Управляющей организации и имущества третьих лиц, либо работ, создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

2.18. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00 (ремонтно-строительные работы производить только в период с 9:00 до 13:00 и с 15:00 до 19:00).

2.19. Бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.

2.20. Парковку велосипедов производить строго в специально отведённых для этого местах.

2.21. Парковку детских колясок всех видов производить в специально определённых местах (колясочных).

2.22. Согласовывать с Управляющей организацией перепланировку в квартире или таунхаусе

3. Пользователям помещений запрещается

3.1. мыть автомобили на территории Жилого комплекса;

3.2. курить в местах общего пользования, за исключением специально предназначенных мест. Запрещается сбрасывать пепел при курении и иной мусор из окон, с балконов и лоджий; В случае нанесения ущерба Общему имуществу и имуществу третьих лиц при курении, виновник обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов

3.3. использовать пиротехнические изделия, огнестрельное, травматическое, пневматическое и прочее оружие ;

3.4. применять открытый огонь без письменного разрешения Управляющей организации и организации дополнительных противопожарных мер;

3.5. самовольно проводить любые ремонтно-строительные работы в местах общего пользования на территории МКД, включая эксплуатируемую кровлю, крыльца, подсобные помещения и т.п.;

3.6. допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Общего имущества;

3.7. создавать повышенный шум в помещении и местах общего пользования;

3.8. хранить и использовать на территории МКД взрывчатые, легковоспламеняющиеся, токсичные, иные опасные вещества и предметы с сильным запахом;

3.9. парковать транспортные средства на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба Общему имуществу и имуществу третьих лиц при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов;

3.10. использовать лифты для транспортировки строительных материалов, отходов, строительного и крупногабаритного мусора, других материалов и предметов, которые могут повредить кабины лифтов и отделку лифтовых холлов, без согласования с Управляющей организацией; В случае нанесения ущерба лифтам

и лифтовым холлам, владелец строительного материалов и крупногабаритного мусора, обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов

3.11. использовать электрооборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки;

3.12. производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с Управляющей организацией;

3.13. самовольно присоединяться к общедомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учета потребления, вносить изменения в инженерные системы, относящиеся к общедомовому имуществу без письменного согласования с Управляющей организацией;

3.14. самовольно (без согласования с Управляющей организацией) увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении;

3.15. самовольно (без согласования с Управляющей организацией) нарушать пломбы на приборах учета потребления, демонтировать приборы учета потребления и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

3.16. устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах/фасадах или крыше дома, в других местах относящихся к Общему имуществу, за исключением получения письменного разрешения органов местной исполнительной власти и Управляющей организации. В случае нарушения Пользователем положений настоящего пункта Правил, Застройщик МКД, передавший согласно Передаточному Акту помещение Пользователю, вправе отказаться от всех гарантийных обязательств, связанных с данным объектом капитального строительства (квартирой).

3.17. изменять внешний облик, цвет, элементы дизайна фасадной части здания в рамках своего помещения (квартиры или таунхауса), в том числе, застеклять лоджии, балконы, эркеры, создавать мансардные помещения (в том числе на первых этажах), в случае, если это не предусмотрено первоначальным проектом здания и без письменного согласования с эксплуатирующей организацией.

3.18. производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, автоматической установки водяного пожаротушения, системы дымоудаления и подпора воздуха, системы оповещения и управления эвакуацией); присоединять часть помещений холлов и коридоров общественных помещений

3.19. размещать в помещениях предметы, вес которых при распределении на площадь перекрытия превышает 400 кг/м2;

3.20. снимать предусмотренные проектом МКД двери эвакуационных выходов, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

3.21. менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери и решетки, менять направление открывания дверей в местах общего пользования, без письменного согласования с Управляющей организации;

3.22. загромождать эвакуационные пути, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и подходы к инженерным коммуникациям, прочие места общего пользования;

3.23. загромождать балконы и лоджии вещами, материалами, оборудованием и т.п.;

3.24. устанавливать глухие решетки на окнах, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;

3.25. остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

3.26. размещать личные вещи в местах общего пользования, общедомовых технических и служебных помещениях, использовать места общего пользования в личных целях (складировать вещи, мусор, вывешивать объявления и рисовать на стенах, потолке и полу и т.д.), выбрасывать мусор, чистить половики, белье и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие места общего пользования МКД;

3.27. размещать в местах общего пользования кладовые, киоски, ларьки и т.п.;

3.28. складировать (в т. ч. временно) мусор где-либо, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза и утилизации входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых Собственником помещения;

3.29. препятствовать доступу других Пользователей помещений, а также сотрудников Управляющей организации, к местам общего пользования (приквартирные холлы, лифтовые холлы, лестничные площадки, технические шахты, лестницы и т.д.)

3.30. использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;

3.31. проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня, оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;

3.32. устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;

3.33. остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

3.34. устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы. Под лестничными маршами в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитовых, выгороженных перегородками из негорючих материалов;

3.35. устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир;

3.36. парковать транспортные средства средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов общей собственности;

3.37. хранение баллонов с горючими газами в жилых и нежилых помещениях, на балконах и лоджиях местах общего пользования, путях эвакуации (Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. №390 О противопожарном режиме).

4. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

4.1. В случае обнаружения Проживающим аварийной ситуации в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в ДС.

4.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлён как Управляющей организацией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

4.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования:

Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом слесарю-сантехнику;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

Затопление помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша - необходимо уведомить об этом Управляющую организацию и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением - немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения - связаться с Управляющей организацией.

Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- если произошло полное повреждение электросети – вызовите аварийную службу; если произошло повреждение участка электросети – проверьте распределительный щит, не выбило ли на нем пробки, пригласите электрика, если невозможно ликвидировать аварию самостоятельно;
- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

5. Меры безопасности при проживании на территории комплекса

5.1. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- никогда не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- не оставляйте автомобили открытыми;
- не оставляйте автомобили вблизи дома, во избежание падения наледи с крыши, частей строительных конструкций Жилого дома;
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении – обеспечьте ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
- не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в диспетчерскую, либо сотрудникам охраны, либо в полицию;
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам охраны, либо в полицию.

5.2. Про всем вопросам, возникающим у Проживающего, он может обратиться в Управляющую организацию,

5.3. Совместные мероприятия, проводимые Проживающими на территории комплекса, (праздники, сходы, собрания, митинги), проводятся за счёт Проживающих, после согласования с УК и, при необходимости, органами охраны правопорядка (полицией).

Собственники помещений, лица, проживающие совместно с Собственниками помещений, арендаторы и наниматели помещений обязаны:

- соблюдать действующее законодательство РФ в области пожарной безопасности, требования пожарной безопасности, в том числе инструкции по действиям жителей Жилого комплекса и обслуживающего Жилой комплекс персонала в случае возникновения пожара;
- незамедлительно уведомлять пожарную службу и Службу эксплуатации Жилого комплекса о возникновении пожаров в помещениях, принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;
- иметь в помещениях первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности;
- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверку принадлежащих им помещений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

5.4. На территории Жилого комплекса не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

5.5. Собственники помещений обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электробытовых приборов.

5.6. Собственники помещений обязаны не допускать загромождения запасных выходов из Многоквартирных домов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.7. Собственники помещений обязаны выполнять меры предосторожности при проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

6. Регламент допуска в многоквартирный дом

6.1. Допуск лиц в многоквартирный дом осуществляется по электронным пропускам.

6.2. В случае отсутствия электронного пропуска допуск лиц осуществляет консьерж (в рабочее время) после того как убедится в том что посетитель является жителем дома или допущен в определенную квартиру ее жителем с телефонным подтверждением об ожидании визитера.

6.3. Допуск рабочих для проведения строительно-отделочных работ осуществляется с 9.00 ч. до 19.00 ч.

7. Правила проведения ремонтных работ

7.1. Общие правила

7.1.1. До начала работ в помещении Пользователь обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина, медицинская аптечка, емкость для сбора жидких отходов).

7.1.2. При проведении строительно-отделочных работ необходимо руководствоваться правилами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, электрооборудованию, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию установленными соответствующей нормативно-технической документацией.

7.1.3. Имущественная ответственность за причиненный рабочими ущерб Жилому дому полностью лежит на Пользователе.

7.1.4. Завоз строительных материалов осуществляется с 9.00 ч. до 13.00 ч. и с 15.00 ч. до 19.00 ч.

7.1.5. Подъем грузов на этажи осуществляется только с использованием грузовых лифтов. При отсутствии таковых подъем производится вручную.

7.1.6. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

- проводить работы только с 9.00 ч. до 13.00 ч. и с 15.00 ч. до 19.00 ч.;
- в нерабочее время следует покинуть здание и территорию Жилого дома;
- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места, запрещается складирование мусора в холле и на территории комплекса вне контейнера;
- не допускать складирование строительных материалов на территории жилого комплекса вне отведенных мест;
- осуществлять перевозку грузов только в грузовом лифте и в упакованном виде в присутствии консьержа, не допускать перегрузки лифта;
- перед подъемом грузов и выноса мусора осуществлять защиту покрытия вестибюля и этажного холла, а после завершения работ производить их уборку;
- находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;
- не портить оборудование и имущество дома;
- не наносить ущерб имуществу владельцев помещений;
- не причинять беспокойства жителям дома;
- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;

- иметь в наличии в квартире не менее 1 (одного) огнетушителя.

7.1.7. При проведении работ по устройству инженерных сетей в квартире, а именно электрической разводки, разводки системы водоснабжения, системы канализации Участник обязан предоставить соответствующий проект в Управляющую организацию.

7.1.8. Пользователь берет на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности привлеченной организацией при проведении отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причиненный жилому дому, в частности общим площадям жилого дома при проведении ими данных работ.

7.1.9. Управляющая организация имеет право в ходе и по окончанию ремонтных работ осуществлять контроль за состоянием элементов общего имущества расположенных в помещении Пользователя.

7.1.10. Проведение газосварочных работ на территории жилого дома - ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

7.1.11. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.

7.1.12. При уборке строительного мусора запрещается использовать мусоропровод, канализацию, выкидывать мусор из окон. Спуск строительного мусора в грузовом лифте, при этом упаковка мусора при переноске должна осуществляться в двойные мешки. Строительный мусор складируется в специально установленные Управляющей организацией мусорные контейнеры, которые вывозятся силами Управляющей организации.

7.1.13. Запрещается устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора. Запрещается использовать внутриквартирную канализацию для слива остатков строительных растворов, красок, грунтовок и пр., строительные жидкости застывают в горизонтальных участках канализации и закупоривают трубы.

7.1.14. Подключение электропитания на напряжение 220В вне электророзеток выполняется представителем Управляющей организации.

7.1.15. Отключение стояков холодного и горячего водоснабжения осуществляется сотрудниками Управляющей организацией по предварительным заявкам. Заявка на отключение стояков должна быть принята представителем Управляющей организации как минимум за 12 часов до начала производства работ. Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 2 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 1 градусов. Подключение смонтированных систем осуществляется строго в присутствии представителей Управляющей организации.

7.1.16. Пользователь обеспечивает соблюдение подрядной организацией настоящих Правил проведения отделочных работ в квартире и регламент допуска. В случае несоблюдения указанных положений Управляющая организация вправе приостановить доступ сотрудников в здание.

7.1.17. Персоналу строительных организаций и Пользователю запрещается распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии в местах общего пользования, включая лифты. В случае не соблюдения данных мер Управляющая организация оставляет за собой право запретить данной подрядной организации допуск в Жилой дом.

Категорически запрещается:

- полная или частичная разборка несущих стен, устройство проемов в несущих стенах
- полная или частичная разборка, а также любое воздействие на колонны;
- объединять лоджии (балконы) с внутренними помещениями;
- устанавливать наружные технические средства (кондиционеры, антенны и т.д.);
- изменять материалы и пластику внешних конструкций;
- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проемов;
- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения
- вентиляционных каналов;
- увеличивать площади за счет квартирных холлов и присоединение балконов к жилой
- площади,
- изменять назначение помещений
- вносить любые изменения в систему отопления;
- сливать воду из системы отопления;
- изменять материал стояков систем отопления, горячей и холодной воды, а также убирать
- стояки отопления в стену или перемещать их;
- устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также
- стояках холодного и горячего водоснабжения;
- устраивать подогрев полов используя систему отопления и/или горячего водоснабжения;
- проводить газосварочных работ на территории жилого дома;
- обустройство любых иных наружных (фасадных) конструкций;
- перегружать балконы при складировании отделочных материалов и оборудования, создавать нагрузку на внешние стены балконов;

- замена оконных рам и остекления балконов возможны только с письменного разрешения Управляющей организации и при согласовании параметров новых окон с Управляющей организацией.

7.2. Правила проведения различных типов работ

7.2.1. Устройство систем горячего и холодного водоснабжения. Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом.

Запрещается:

- Замена материала стояков;
- Установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
- Перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
- Убирать стояки водоснабжения в стены;
- Устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения;
- Демонтировать байпасную линию на системе горячего водоснабжения.
- Устраивать дополнительные врезки в стояки холодного и горячего водоснабжения.
- Демонтировать заглушки на выводах труб для полотенцесушителя без представителя Управляющей организации

Для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре. В квартирах, где находятся «ревизии» на канализационных стояках необходимо сделать смотровые люки размером не менее 200х200 напротив «ревизии».

При вводе водоснабжения в квартиру (после вводного шарового крана) – обязательна установка фильтров грубой и тонкой очистки.

Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения квартиры должны соответствовать определенным государственным стандартам и пройти сертификацию на территории РФ.

7.2.2. Переустройство системы канализации.

Запрещается:

- Замена материала стояков канализации;
- Переносить стояки канализации;
- Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах, ванных комнатах и на кухне;
- Устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
- Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.).
- Устраивать дополнительные врезки в канализационный стояк.

2. Обустройство теплых полов (работы выполняются аккредитованной организацией). Разрешается обустройство теплых полов исключительно с применением электрообогрева. Мощность потребления теплых полов согласовывается с Управляющей организацией отдельно.

7.2.3. Обустройство системы электроснабжения.

Перед началом проведения работ необходимо предоставить в Управляющей организации проект, согласованный в Энергонадзоре, допуск организации и удостоверения электромонтажников. При устройстве в квартире полов с электрообогревом, саун и иных мощных потребителей обязательно отдельное согласование с Управляющей организацией. Подача напряжения в смонтированную систему будет осуществляться после предоставления в Управляющую организацию соответствующей документации. При монтаже системы электроснабжения необходимо обратить особое внимание на качество монтажа стыков проводки, а также обеспечить осуществление монтажа кабелей в гофре.

Запрещается:

- Выполнять работы без согласованного проекта.
- Превышать выделенную на квартиру электрическую мощность
- Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения квартиры должны соответствовать государственным стандартам, правилам ПУИ. данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ.

7.2.4. Обустройство гидроизоляции и стяжки.

При укладке гидроизоляции необходимо завести гидроизоляционный ковер на стены минимум на 150 мм, осуществить наплавление гидроизоляционного материала на прилегающую поверхность или в местах швов. Применение пропана при укладке гидроизоляции необходимо ограничить по времени одним рабочим днем.

Запрещается:

- Увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок.
- Проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.
- При устройстве стяжки - не допускайте протечек на нижерасположенные этажи.

- Оставлять на территории жилого дома баллоны в ночное время.

7.2.5. Обустройство систем вентиляции и кондиционирования. При организации системы вентиляции рекомендуется установить осевые вентиляторы на вытяжку в санузлах и кухнях. Разрешается проводить подготовительные работы по установке кондиционера, а именно подводка электропитания к месту установки кондиционера и организация места отвода водостока. При этом места установки кондиционеров должны быть согласованы с Управляющей организацией, включая места установки наружных блоков. При креплении наружных блоков кондиционера должны быть обеспечены места отвода конденсата в канализацию. Запрещается устанавливать кондиционеры на фасаде без согласования с Управляющей организацией.

7.2.6. Запрещается проведение любых работ, связанных с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка и т.д.), связанных с изменением или могущих повлечь изменения в параметрах и качественных показателях их функционирования, а также любых работ связанных с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций.

7.2.7. Запрещается присоединять к жилой части квартиры лоджии и балконы путем разборки наружных стен, увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений квартиры, присоединять к квартире площади квартирного холла.

7.2.8. Все изменения планировок и назначений помещений в квартире допускаются при согласовании Пользователем этих квартир с Управляющей компанией и в соответствующих государственных органах.

7.3. Требования к отдельным видам работ на внутриквартирных инженерных системах

7.3.1. К монтажу внутреннего квартирного слаботочного щита:

В соответствии со СНиП.

7.3.2. К монтажу телевизионной сети:

Телевизионная проводка выполняется коаксиальным кабелем.

Телевизионные розетки стандартные, оконечные.

К каждой телевизионной розетке проводится отдельный коаксиальный кабель.

Телевизионные ответвители (сплитеры, крабы) используются на F-разъемах WISI, и т. п.

Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или труба ПВХ D=20мм в штробах и за подшивным потолком.

7.3.3. К монтажу телефонной сети:

Телефонная проводка выполняется кабелем - витая пара.

Телефонные розетки используются под разъем RJ 11

Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или труба ПВХ D=20мм в штробах и за подшивным потолком.

7.3.4. К монтажу ЛВС (для доступа в Интернет):

Использовать кабель - витая пара, 5 категории, кабель экранированный восьмижильный;

Прокладка кабеля выполняется по кратчайшему расстоянию, при этом длина кабеля межэтажного шкафа до самой удаленной розетки не должна превышать 90 м;

Разделку кабеля выполнять по требованиям стандарта EIA/TIA 568B UTP.

Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или трубах ПВХ D=20мм в штробах и за подшивным потолком.

7.3.5.К монтажу видеодомофона

Для установки видеодомофона необходимо предусмотреть от квартирного слаботочного шита два кабеля UTP и один RG-6 до места установки видеомонитора

Для установки индивидуальной вызывной панели перед дверью необходимо предусмотреть от квартирного слаботочного щита два кабеля UTP и один RG-6

ПРИМЕЧАНИЕ:

В квартире должна быть предусмотрена слаботочная ниша размером не менее 400х400х140 мм либо 500х300х140 мм с заведенным электрокабелем питания 220 В с установкой отдельного автоматического выключателя в электрическом квартирном щиту номиналом не менее 6, 10 Ампер.

Проводка от каждой розетки должна быть выполнена отдельным кабелем и скоммутирована в слаботочной нише в месте, где осуществляется ввод кабеля в квартиру (для телефонии, телевизионной и компьютерной сети).

Параллельный пробег силовой и слаботочной проводки допускается в том случае, ее расстояние между силовым и слаботочным шлейфом составляет не менее 300 мм.

Качество телевизионного сигнала гарантируется до ввода в квартиру. За качество сигнала внутри квартиры несет ответственность подрядчик выполнявший монтаж кабельной разводки.

7.4. Требования к отдельным работам, связанным с использованием баллонов с горючими газами

7.4.1.ЗАПРЕЩАЕТСЯ при производстве работ (нагревание натяжных потолков при их монтаже, др.) использовать баллоны с горючими газами внутри помещений многоквартирного дома.

8. Ответственность за несоблюдение настоящих Правил

8.1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт,

составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать Проживающие.

8.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством РФ и Договором управления.

8.3. В случае несоблюдения настоящих Правил Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт собственник данного помещения, предоставивший его в наем аренду или пользование.

8.4. В соответствии со статьёй 283 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, Управляющая организация может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

8.5. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, Управляющая организации может инициировать подачу искового заявления в суд о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

8.6. При несоблюдении Правил проведения отделочных работ, к Пользователю применяются санкции в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

8.7. При нарушении Правил проведения отделочных работ нанимателями, Пользователем и подрядчиками, выполняющими работы по переустройству Квартиры, Управляющая организация имеет право составить Акт по факту нарушения. Акт является основанием для привлечения Пользователя к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции.

8.8. Отказ Пользователя от подписания Акта, составленного по факту нарушения, не освобождает Пользователя от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в Акте.

8.9. В случае причинения Пользователем или нанятой им подрядной организацией, ведущей работы в Квартире, вреда в ходе проведения ремонтно-строительных работ Жилому дому или имуществу третьих лиц, Пользователь обязан за свой счет устранить ущерб или возместить убытки.

8.10. При выявлении нарушений правил проведения ремонтно-строительных работ допуск подрядной организации от Пользователя в квартиру производится только для устранения вреда, нанесенного Жилому дому или имуществу третьих лиц вследствие нарушения правил. В случае нарушения Правил проведения ремонтно-строительных работ Управляющая организация вправе не допускать нанятые Пользователем подрядные организации для производства работ.

От Управляющей организации	**От Собственника**
Генеральный директор	
ООО «УК «Загородный Квартал»	
И.С. Ниценко	
М.П.	

Приложение № 8 к Договору
управления многоквартирным домом

Акт осмотра жилого помещения, расположенного по адресу:
Московская область, _____

Московская область, г. Химки «_____»_____20____г.

В соответствии с Договором управления многоквартирным домом, комиссия в составе:

1. _____
2. _____
3. _____

составила настоящий акт о нижеследующем:

1.1. Описание состояния квартиры, общая оценка:_____
1.1.1.конструктивные элементы (стены, перегородки):_____
1.1.2.остекление внешнее:_____
1.1.3.остекление оконное:_____
1.1.4.отопление:_____
1.1.5.горячее водоснабжение:_____
1.1.6.холодное водоснабжение:_____
1.1.7.канализация:_____
1.1.8.вентиляция:_____
1.1.9.прочие замечания:_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Подписи членов комиссии:

1. _____
2. _____
3. _____

От Застройщика: **От Управляющей организации:** **Собственник:**

_____/_____ _____/_____ _____/_____

Приложение № 9 к Договору
управления многоквартирным домом

ФОРМА 9.1

Акт ввода в эксплуатацию индивидуального прибора учета коммунального ресурса (ХВС, ГВС)

Московская область,
г. Химки «_____» _____ 20____ г.

Управляющая организация ООО «УК «Загородный Квартал» в лице
_____,
(указать Ф.И.О., должность)
действующего на основании _____, и
(указать документ, подтверждающий полномочия на составление акта)

☐ Собственник;

☐ Наниматель (арендатор);

☐ Член семьи собственника _____*(указать степень родства);*

☐ Представитель собственника на основании _____
(указать документ, подтверждающий полномочия)

помещения, расположенного по адресу: Московская область, _____, ул. _____
_____, д. _____, кв. _____,_____
_____,
(указать Ф.И.О.)

далее именуемый «Потребитель», составили настоящий акт ввода в эксплуатацию индивидуального прибора учета коммунального ресурса о нижеследующем:

1. В помещении установлены следующие индивидуальные приборы учета (ИПУ):

Характеристики ИПУ	**Стояк 1 (кухня)**		**Стояк 2 (с/узел 1)**		**Стояк 3 (с/узел 2)**	
	ХВС	**ГВС**	**ХВС**	**ГВС**	**ХВС**	**ГВС**
Марка						
Заводской №						
Показания на момент составления акта						
Первичная поверка						
№ / маркировка пломбы изготовителя						
Дата следующей поверки						

2. Установленные ИПУ имеют паспорта с отметкой о дате метрологической поверки.
3. Монтаж ИПУ выполнен в соответствии с требованиями паспортов и другой технической документацией. Наименование организации, производившей монтаж ИПУ _____
4. Качество монтажных работ удовлетворительное, течей в трубных соединениях и в приборах учета нет, фильтры грубой очистки установлены в количестве _____ шт.
5. Работоспособность приборов учета проверена при минимальных и максимальных расходах воды в системе водоснабжения помещения Потребителя.
6. Установленные в жилом помещении Потребителя приборы учета введены в эксплуатацию с момента подписания настоящего акта.
7. Приборы учета после установки в жилом помещении Потребителя опломбированы пломбами _____
8. Установленные и опломбированные приборы учета и паспорта Потребитель принял, с показаниями на момент составления настоящего акта согласен, претензий не имеет.
9. Потребитель обязуется беспрепятственно допускать представителей Управляющей организации к месту установки приборов учета для проведения контрольных считываний показаний приборов учета.
10. Потребитель несет ответственность за содержание, сохранность и целостность приборов учета и пломб.
11. В случае однократного отказа Потребителя предоставить представителям Управляющей организации, осуществляющим проверку правильности считывания Потребителем показаний приборов учета, доступ к установленным приборам учета, а также в случаях обнаружения в ходе проверки представителями Управляющей организации отсутствия прибора учета независимо от каких-либо причин, обнаружения неисправности, отсутствия и (или) повреждения пломб на приборах учета Потребителю выставляются счета на оплату коммунальных услуг по действующим нормативам потребления за период с последней проверки.
13. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

От Управляющей организации _____

От Собственника _____

Приложение № 9 к Договору управления многоквартирным домом

ФОРМА 9.2

Акт ввода в эксплуатацию индивидуального прибора учета коммунального ресурса (отопление)

Московская область,
г. Химки «_____» _____ 20____ г.

Управляющая организация ООО «УК «Загородный Квартал» в лице _____,
(указать Ф.И.О., должность)
действующего на основании _____, и
(указать документ, подтверждающий полномочия на составление акта)

☐ Собственник;

☐ Наниматель (арендатор);

☐ Член семьи собственника _____*(указать степень родства);*

☐ Представитель собственника на основании _____
(указать документ, подтверждающий полномочия)

помещения, расположенного по адресу: Московская область, _____, ул. _____ _____, д. _____, кв. _____,_____,
(указать Ф.И.О.)

далее именуемый «Потребитель», составили настоящий акт ввода в эксплуатацию индивидуального прибора учета коммунального ресурса о нижеследующем:

1. Проверена комплектность необходимой технической документации, соответствие места и схемы установки и технических параметров прибора учета. В результате проверки установлено:

Характеристика ИПУ	**Прибор на обратной линии**
Тип	
Диаметр	
Заводской №	
Показания на момент составления акта	
Первичная поверка	
Наличие пломбы изготовителя	
Дата следующей поверки	

2. Установленные ИПУ имеют паспорта с отметкой о дате метрологической поверки.
3. Монтаж ИПУ выполнен в соответствии с требованиями паспортов и другой технической документацией. Наименование организации, производившей монтаж ИПУ _____
4. Качество монтажных работ удовлетворительное, течей в трубных соединениях и в приборах учета нет.
5. Работоспособность приборов учета проверена.
6. Установленные приборы учета введены в эксплуатацию с момента подписания настоящего акта.
7. Приборы учета после установки опломбированы пломбами _____
8. Установленные и опломбированные приборы учета и паспорта Потребитель принял, с показаниями на момент составления настоящего акта согласен, претензий не имеет.
9. Потребитель обязуется беспрепятственно допускать представителей Управляющей организации к месту установки приборов учета для проведения контрольных считываний показаний приборов учета.
10. Потребитель несет ответственность за содержание, сохранность и целостность приборов учета и пломб.
11. В случае однократного отказа Потребителя предоставить представителям Управляющей организации, осуществляющим проверку правильности считывания Потребителем показаний приборов учета, доступ к установленным приборам учета, а также в случаях обнаружения в ходе проверки представителями Управляющей организации отсутствия прибора учета независимо от каких-либо причин, обнаружения неисправности, отсутствия и (или) повреждения пломб на приборах учета Потребителю выставляются счета на оплату коммунальных услуг по действующим нормативам потребления за период с последней проверки.
13. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

От Управляющей организации **От Собственника**

_____ _____

Приложение № 9 к Договору управления многоквартирным домом

ФОРМА 9.3

Акт ввода в эксплуатацию индивидуального прибора учета коммунального ресурса (электроэнергия)

Московская область,
г. Химки «_____» _____ 20____ г.

Управляющая организация ООО «УК «Загородный Квартал» в лице _____,
(указать Ф.И.О., должность)
действующего на основании _____, и
(указать документ, подтверждающий полномочия на составление акта)

☐ Собственник;

☐ Наниматель (арендатор);

☐ Член семьи собственника _____*(указать степень родства);*

☐ Представитель собственника на основании _____
(указать документ, подтверждающий полномочия)

помещения, расположенного по адресу: Московская область, _____, ул _____
_____, д. _____, кв. _____,_____,
(указать Ф.И.О.)

далее именуемый «Потребитель», составили настоящий акт ввода в эксплуатацию индивидуального прибора учета коммунального ресурса о нижеследующем:

1. Проверена комплектность необходимой технической документации, соответствие места и схемы установки и технических параметров прибора учета. В результате проверки установлено:

Характеристика ИПУ	**Данные электросчетчика**
Тип	
Заводской №	
Класс точности	
Дата изготовления	
Показания на момент составления акта	Т1
	Т2
Первичная поверка	
Наличие пломбы изготовителя	
Дата следующей поверки	

2. Установленные ИПУ имеют паспорта с отметкой о дате метрологической поверки.
3. Монтаж ИПУ выполнен в соответствии с требованиями паспортов и другой технической документацией. Наименование организации, производившей монтаж ИПУ _____
4. Качество монтажных работ удовлетворительное, течей в трубных соединениях и в приборах учета нет.
5. Работоспособность приборов учета проверена.
6. Установленные приборы учета введены в эксплуатацию с момента подписания настоящего акта.
7. Приборы учета после установки опломбированы пломбами _____
8. Установленные и опломбированные приборы учета и паспорта Потребитель принял, с показаниями на момент составления настоящего акта согласен, претензий не имеет.
9. Потребитель обязуется беспрепятственно допускать представителей Управляющей организации к месту установки приборов учета для проведения контрольных считываний показаний приборов учета.
10. Потребитель несет ответственность за содержание, сохранность и целостность приборов учета и пломб.
11. В случае однократного отказа Потребителя предоставить представителям Управляющей организации, осуществляющим проверку правильности считывания Потребителем показаний приборов учета, доступ к установленным приборам учета, а также в случаях обнаружения в ходе проверки представителями Управляющей организации отсутствия прибора учета независимо от каких-либо причин, обнаружения неисправности, отсутствия и (или) повреждения пломб на приборах учета Потребителю выставляются счета на оплату коммунальных услуг по действующим нормативам потребления за период с последней проверки.
13. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

От Управляющей организации _____

От Собственника _____

Приложение № 10 к Договору управления многоквартирным домом

ФОРМА

В управляющую компанию ООО «УК «Загородный Квартал»

Сообщение о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (ИПУ)

Адрес жилого помещения: Московская обл., г. Химки, _____

кв. № _____ № лицевого счета _____

Показания ИПУ по состоянию на «_____» _____ 20____ года

Ресурс	Ед. изм.	№ ИПУ	Предыдущие показания	Текущие показания
ХВС	**куб. м**			
ГВС	**куб. м**			
Тепловая энергия	**Гкал**			

Сообщение передал: _____
Контактный телефон: _____
Дата передачи: «_____» _____ 20____ года

Снимите копию данного листа и ежемесячно передавайте показания индивидуальных приборов учета.