Договор управления № Т/_____
Многоквартирным жилым домом по адресу: Московская область, город Красногорск, ул. Большая Воскресенская, д. 1

г. Красногорск «___» _____ 20___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилэксплуатация» 143402, Московская обл., Красногорский р-н, г. Красногорск, улица Ильинские шоссе, д,1А, помещение 11.2. (5 этаж), ИНН 5024140648, КПП 502401001, ОГРН 1135024007744, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Хисаевой Елены Евгеньевны, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 24 от 27 марта 2015 года, с одной стороны, и

Гражданин(-ка) РФ _____, пол - _____, "____"_____ года рождения, место рождения - _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____ от "_____"_____г., код подразделения _____, проживающий (ая) по адресу:_____, **владелец/собственник жилого помещения – квартиры №_____** в многоквартирном доме по адресу: 143405, Московская обл., г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская, д. 1, действующий на основании договора _____ (ДДУ, купли-продажи и пр.) от «____»_____ г. или выписки из ЕГРН № _____ от «____»_____ г., именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и Договора № 2019/03/01-Т о передаче Многоквартирного жилого дома в управление и на эксплуатацию от «20» марта 2019 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

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

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. **Общее имущество многоквартирного жилого дома:**

- помещения в многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного жилого дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;
- земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома, включая трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного Многоквартирного жилого дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом.
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Многоквартирного жилого дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.2. **Доля в праве общей собственности на общее имущество** в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади помещения Собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.3. **Общая площадь жилого помещения -** площадь, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.4. **Коммунальные ресурсы -** холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

2.5. **Содержание общего имущества Многоквартирного жилого дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

2.6. Определения "Управляющая компания" и "Управляющая организация" тождественно равны и равнозначны по своему значению.

3. Предмет Договора

3.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном жилом доме **по адресу: 143405, Московская область, г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская, д. 1.**

3.2. Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая обеспечение коммунальными ресурсами для содержания общего имущества, Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, арендаторам, субарендаторам, лицам, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство Многоквартирного жилого дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – «наниматель, арендатор»), в соответствии с п.п. 4.1.2., 4.1.3. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным жилым домом деятельность.
Вопросы капитального ремонта Многоквартирного жилого дома регулируются отдельным договором

3.3. Состав общего имущества дома определяется на основании действующего законодательства, в соответствии с технической документацией (технический паспорт БТИ) на дом (Приложение № 1 к настоящему Договору).

3.4. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3), между Управляющей компанией и Собственником.

3.4. Передача прав на управление Многоквартирным жилым домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3.5. На дворовой территории Многоквартирного жилого дома по адресу: 143405, Московская область, г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская, д. 1 действует программа «Двор без машин».

4. Права и обязанности Сторон

4.1. **Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном жилом доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 3.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения

указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
4.1.3. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями в части обеспечения содержания общего имущества коммунальными ресурсами.
4.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление путем заключения отдельных договоров иных услуг:
- Интернет;
- телевидение;
- видеонаблюдение;
- работу домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.
Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о заключении указанных выше договоров и порядке оплаты услуг.
4.1.5. Принимать от Собственника плату за жилое помещение и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей компанией.
4.1.6. Требовать внесения платы от Собственника в случае ее непоступления в срок, оговоренный настоящим Договором.
4.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
4.1.8. Приступить к выполнению работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.
4.1.9. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
4.1.10. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:
- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая компания обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии в установленные нормативно правовыми актами и законодательством РФ сроки. В случае отказа в их удовлетворении Управляющая компания обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения.
4.1.11. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, а также в офисе Управляющей компании информацию о месте и графике приема Собственников по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственников иными способами.
4.1.12. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома.
4.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
4.1.14. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным жилым домом, содержания и ремонта общего имущества.
4.1.15. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
4.1.16. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) 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.
4.1.17. Информировать в письменной форме (путем размещения на информационных стендах) Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном жилом доме, на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.
Указанная информация подлежит раскрытию не позднее, чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере.
4.1.18. Обеспечить выдачу Собственнику квитанций (платежных документов) не позднее третьего числа месяца, следующего за отчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату

пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.
4.1.19. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справок установленного образца, копий из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы в приемные часы.
4.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
4.1.21. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
4.1.22. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.
Отчет о выполнении Договора управления считается утвержденным, если в течение 14 дней с момента размещения отчета на сайте компании в УО не поступило возражений от собственников.
4.1.23. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.
4.1.24. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
4.1.25. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудовании в помещениях Многоквартирного жилого дома, включая помещения, относящиеся к Общему имуществу в Многоквартирном жилом доме, а также об использовании их не по назначению.
4.1.26. Не допускать использования общего имущества Собственниками помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.
4.1.27. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 7 Договора).
4.1.28. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.
4.1.29. Гарантийный срок на оказываемые услуги (выполняемые работы) устанавливается согласно Законодательства РФ. Работы и услуги, на которые Законодательством РФ не установлен гарантийный период, срок гарантии составляет один год.
4.1.30. Оказать дополнительную услугу по обеспечению контроля доступа в Многоквартирный жилой дом с привлечением третьих лиц.
4.2. **Управляющая организация вправе:**
4.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным жилым домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного жилого дома.
4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственника в объеме и по срокам в соответствии с требованиями Законодательства РФ.
4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.
4.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
4.2.5. Приостанавливать или прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.
Приостановление предоставляемых услуг по договору производится в следующем порядке:
а) Управляющая организация направляет собственнику помещения (потребителю-должнику) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате в течение 15 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему услуг будет приостановлено.
б) Предупреждение (уведомление) доводится до потребителя-должника одним из способов по выбору управляющей организации. Путём:
- вручения потребителю-должнику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включения текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение за коммунальные услуги;
- передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;
- телефонного звонка с записью разговора;
- сообщения по электронной почте;
- через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- размещения информации на официальном сайте исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;
- отправки СМС по контактному номеру телефона.
в) Уведомление способом направления по почте заказного письма (с уведомлением о вручении) направляется по месту жительства (регистрации) собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации – по месту нахождения имущества собственника.
г) Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несёт сам собственник.
д) В случае направления собственнику уведомления почтовым отправлением собственник считается уведомленным, если к Управляющей компании возвратился конверт по причине истечения срока хранения. В случае возврата конверта по причине истечения срока хранения исполнитель вправе приостановить предоставление услуг.
е) В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору управляющей организации. При получении уведомления одним из собственником на него возлагается обязанность по оповещению другого сособственника.
4.2.6. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3, 4.3.4. Договора.
4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
4.2.8. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в соответствии с действующим законодательством.
4.2.9. По поручению Собственника осуществлять надзор (с согласованием соответствующих документов) за проведением ремонтно-отделочных работ в помещениях Многоквартирного жилого дома (с целью соблюдения установленных нормативных требований при производстве работ представителями Собственника) на условиях договорной цены.
4.2.10. В соответствии с действием программы «Двор без машин» организовывать эвакуацию оставленных во дворе машин собственника, доверенного лица или арендатора собственника, поставщика собственника на срок более 1,0 часа.

4.3. **Собственник обязуется:**
4.3.1. Заключить прямые договоры водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения с Ресурсоснабжающими организациями с обязательным предоставлением копий договоров в Управляющую компанию в течении пяти рабочих дней с момента заключения.
4.3.2. Своевременно оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями настоящего Договора.
4.3.3. Использовать Объект недвижимости по прямому назначению, с соблюдением санитарных и технических норм и правил, правил пожарной безопасности, а также требований законодательных и правовых нормативных актов Российской Федерации и иных методических, законодательных актов.
4.3.4. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней предоставлять Управляющей компании сведения:
- о месте своего фактического проживания с указанием адреса, контактных телефонов, адреса электронной почты.
- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника, контактные данные и дату вступления нового Собственника в свои права в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня перехода права собственности.
Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или пользователя.
4.3.5. Соблюдать следующие требования:
а) не производить перенос инженерных сетей;
б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, машины и механизмы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды). Обустраивать "теплые полы" с использованием системы отопления и системы горячего водоснабжения запрещено.
д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. В случае самостоятельного выполнения Собственником работ (как в местах общего пользования, так и внутри принадлежащих Собственнику помещений), а также самостоятельно нанимаемыми Собственником организациями и/или лицами для выполнения данных работ, ответственность за качество данных работ, связанные с этой деятельностью возможные нарушения законодательства РФ, а также причиненный ущерб несет такой Собственник;
е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном жилом доме;
з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие

пищевые и другие жидкие отходы;
к) не совершать действий, приводящих к отключению Многоквартирного жилого дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
л) производить ремонтно-отделочные и монтажные работы не ранее 08.00 часов и не позднее 21.00 часов в будние дни, по субботам не ранее 10.00 часов и не позднее 22.00, в соответствии с требованиями законодательства РФ, Законом Московской области от 07.03.2014 г. N 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» и Законом Московской области от 12.12.2016 г. № 159/2016-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области». Запрещается производить шумные работы в дневное время с 13.00 до 15.00 часов для обеспечения отдыха проживающих Собственников, а также в выходные и праздничные дни.
м) не проводить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном жилом доме.

4.3.6. Допускать представителей Управляющей компании в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. Возмещать убытки, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

4.3.7. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.10. Не проводить несогласованное в Уполномоченных органах переустройство и/или перепланировку в квартире.

4.3.11. При осуществлении переустройства и перепланировки Объекта недвижимости руководствоваться требованиями действующих федеральных, региональных и местных нормативно-правовых документов.

4.3.12. Перед началом проведения ремонтно-строительных работ предоставить проект перепланировки Объекта недвижимости в Управляющую компанию для согласования.

4.3.13. Информировать Управляющую компанию о номерах телефонов и именах ответственных должностных лиц Собственника. В случае привлечения для проведения ремонтно-отделочных работ в жилом помещении (квартире) сторонних организаций или специалистов, оформить для них доступ в Объект недвижимости в установленном Управляющей компанией порядке.

4.3.14. При выполнении ремонтно-отделочных работ руководствоваться Правилами проведения ремонтно-отделочных и монтажных работ (приложение 4), соответствующим законодательством и нормативными актами РФ.

4.3.15. За свой счет устранять нанесенный имуществу других Собственников помещений и третьих лиц ущерб.

4.3.16. Предоставлять Управляющей организации в течение 2 (двух) рабочих дней сведения: о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.).

4.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника либо в связи с неисполнением/ненадлежащим исполнением Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.18. Не оставлять автомашину, принадлежащую Собственнику или доверенным лицам, арендаторам собственника, осуществляющую доставку собственнику, припаркованной на дворовой территории Многоквартирного жилого дома по адресу г. Красногорск Московской области, ул. Большая Воскресенская, д.1 на срок более 1,0 часа в соответствии с действующей программой «Двор без машин».

4.4. Собственник вправе:

4.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в помещение воды, электроэнергии, отопления.

4.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг). 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.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Московской области, города (г.п.) Красногорск применительно к настоящему Договору.

4.5. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменениях своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре не позднее пяти рабочих дней с момента их изменения. Управляющая компания уведомляет Собственника об изменении своих реквизитов путем размещения информации на сайте компании и на информационных стендах Управляющей компании.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество

в Многоквартирном жилом доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.
5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме рассчитывается как произведение общей площади помещения собственника без учета летних площадей на тариф, установленный органом местного самоуправления для домов установленной комфортности. В случае изменения органами местного самоуправления тарифа на содержание и ремонт общего имущества для населения на очередной период размер платы изменяется соразмерно.
5.3. При начале ремонтных работ собственник вносит единоразовый платеж за вывоз строительного мусора из расчета 120 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения собственника без учета летних площадей.
5.4. Стоимости услуг по организации контроля доступа в многоквартирный жилой дом и сохранности общего имущества и объектов благоустройства посредством обходов мест общего пользования и патрулирования придомовой территории и организации контрольно-пропускного режима составляет 12 рублей 00 копеек за 1 кв.м. общей площади помещения собственника без учета летних площадей.
5.5. В выставляемой квитанции указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений, дата создания платежного документа.
5.6. Неиспользование Собственником Объекта недвижимости, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственника полностью или частично от бремени вышеуказанных расходов (ст.210 ГК РФ).
5.7. Работы, выполненные Управляющей организацией по поручению Собственника, но не предусмотренные настоящим Договором или обязательными требованиями законодательства, оплачиваются Собственником Объекта недвижимости дополнительно, на основании сметы дополнительных расходов по отдельному Соглашению Сторон.
5.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном жилом доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
5.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании квитанции, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.
5.10. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
5.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле владения/собственности в общем имуществе Многоквартирного жилого дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.
5.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника в соответствии с порядком, предусмотренным Жилищным кодексом РФ. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного жилого дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного жилого дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного жилого дома.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.
6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в соответствии с действующим законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником

одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.
6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в соответствии с законодательством РФ.
6.6. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
6.7. Собственник несет ответственность за нарушение нормативных требований, в том числе требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и иных норм, в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае причинения Собственником вреда общему имуществу Многоквартирного жилого дома, а также в случае, если вследствие нарушения Собственником обязательных нормативных требований причинен вред общему имуществу Многоквартирного жилого дома и/или другим собственникам, Собственник возмещает все возникшие по его вине убытки.
6.8. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления города (г.п.) Красногорск в соответствии с действующим законодательством.
6.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного жилого дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного жилого дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества Многоквартирного жилого дома.
6.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:
- получения от Управляющей организации в установленные действующим законодательством РФ сроки с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями настоящего раздела настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организацией на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей компанией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;
- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.
7.2. Акт о нарушении условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:
- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).
Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.
Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.
7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).
7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

8. Особые условия

8.1. Все споры, разногласия, требования, возникающие между Сторонами, подлежат рассмотрению в государственном суде по месту нахождения управляющей организации. Всё не оговоренное регулируется законодательством РФ.
8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Ответ по существу претензии (жалобы) собственнику должен быть дан не позднее двух недель с момента получения ее Управляющей компанией.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня возникновения или прекращения известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора. Заключительные положения

10.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.
10.2. Договор заключен на срок 36 (Тридцать шесть) календарных месяцев.
10.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ, при условии письменного извещения Собственниками Многоквартирного жилого дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.
10.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный жилой дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей компании, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
10.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов в Управляющую организацию.
10.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
10.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
10.8. Договор может быть досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон при условии письменного Соглашения к данному Договору с взаимным Уведомлением не позднее, чем за два месяца до даты расторжения.
10.9. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Приложения

Приложение № 1: «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская, д. 1 (1 этап)».

Приложение № 2: «Перечень оказываемых услуг».
Приложение № 3: «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности санитарного и технического оборудования помещения (квартиры) по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская, д. 1».
Приложение № 4: «Правила проведения ремонтно-отделочных и монтажных работ. Технические условия».

12. Реквизиты и ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:
ООО «Жилэксплуатация»
Место нахождения: 143405, Московская область,
г.Красногорск, Ильинское ш., д. 1А, пом. 11.2. (5 этаж)
ОГРН 1135024007744
ИНН 5024140648 КПП 502401001
Р/с 40702810570010042811
в Московском филиале АО КБ "МОДУЛЬБАНК",
к/с 30101810645250000092,
БИК 044525092

Собственник Гражданин (ка) РФ
_____,
пол - _____,
"_____ "_____ года рождения,
место рождения -
_____
_____,
паспорт серия _____, номер _____
_____
выдан_____
_____
_____,
от "____"_____ г.,
код подразделения _____,
проживающий по адресу:
_____
_____
_____
Почтовый адрес:_____
_____
Контактные телефоны:
_____
E-mail: _____

Генеральный директор

_____ Е.Е.Хисаева

_____/_____/

Приложение № 1
к Договору управления № Т/_____
от «___» _____ 20__г.

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома:
143405, Московская область, г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская д. 1 (1 этап)
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) –
3. Серия, тип постройки – **индивидуальный**
4. Год постройки - **2019**
5. Степень износа по данным государственного технического учета – **0%**
6. Степень фактического износа – **0%**
7. Год последнего капитального ремонта – **нет**
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - **нет**
9. Количество этажей - **28-29**
10. Наличие подвала – **нет**
11. Наличие подземного паркинга - **да**
12. Наличие цокольного этажа – **нет**
12. Наличие мансарды - **нет**
13. Наличие мезонина – **нет**
14. Количество квартир – **1040**
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – **83**
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - **нет**
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - **нет**
18. Строительный объем – **238985,3 куб.м.** (по данным разрешения на строительство № RU50-47-9243-2017)
19. Площадь (по данным разрешения на строительство № RU50-47-9243-2017):
   а) многоквартирного дома – **52665,32 кв. м**
   б) жилых помещений (общая площадь квартир) – **28578,8 кв. м**
   в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений - кладовых) – **364,3 кв.м**
г) подземного паркинга – **2881,58 кв. м**
д) торгово-административная – **13642,16 кв. м**
е) технических помещений – **369,48 кв. м**
ж) мест общего пользования – **6828,95 кв. м**
20. Количество лестниц – **3 шт.**
21. Наличие технического этажа **- да**

II. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Сваи, монолитная ж/б плита	Норм.
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный ж/б, газосиликатные блоки, утеплитель, система вентилируемого фасада	Норм.
3.	Перегородки	- СКЦ, пеноблок	Норм.
4.	Перекрытия - междуэтажные - подвальные - (другое)	 железобетонное монолитное железобетонное монолитное -	Норм.
5.	Крыша	рулонная, утепленная	Норм.
6.	Полы	бетонные	Норм.
7.	Проемы - окна - двери - (другое)	 ПВХ металлические -	Норм.
8.	Отделка - внутренняя - наружная - (другое)	 - потолки: подвесные, тип Армстронг; - стены: водоэмульсионная окраска; - полы: плитка. - вентилируемый фасад, витражные конструкции	Норм.
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование - ванны напольные - электроплиты - телефонные сети и оборудование - сети проводного радиовещания - сигнализация - мусоропровод - лифт - вентиляция естественная - система оповещения людей о пожаре - подпорная вентиляция мест общего пользования - вентиляция дымоудаления мест общего пользования - система контроля доступа - автоматизированная система диспетчеризации технических помещений и лифтового оборудования - (другое)	 - - - - есть нет 9 лифтов г/п 1000, 1000, 1000кг есть есть есть есть есть есть -	Норм.
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг - электроснабжение - холодное водоснабжение - горячее водоснабжение - водоотведение - газоснабжение - отопление - печи	 центральное центральное от ИТП центральное - от ИТП -	Норм.

	- калориферы - АГВ - (другое)	- - -	
11.	Крыльца	- монолитный ж/б	Норм.

Управляющая компания:

Генеральный директор:

_____ Е.Е. Хисаева

м.п.

Собственник кв. № _____

_____ /_____/

Приложение № 2
к Договору управления № Т/_____
от «___» _____ 20___ г.

1. **Перечень услуг по управлению общим имуществом Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: 143405 Московская область, г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская, д.1**

№ п/п	Перечень работ и услуг	Сроки или периоды оказания услуг
1	Получение от застройщика, хранение и ведение технической документации по многоквартирному жилому дому.	В течение срока действия договора.
2	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту дома с подрядными организациями. Контроль за выполнением условий договоров.	В порядке, определяемом УК (управляющей компанией), согласно требованиям законодательства и условиям договора.
3	Начисление платы за жилищные и иные услуги. Принятие мер по взысканию задолженностей.	В порядке, определяемом УК (самостоятельно или через расчётный центр).
4	Планирование и отчётность деятельности по управлению многоквартирным жилым домом.	В порядке, установленном законодательством и договором.
5	Прием собственников по вопросам управления и эксплуатации дома, по иным вопросам.	Еженедельно, по утвержденному графику приема, определяемому УК.
6	Осуществление письменных уведомлений о порядке управления домом, изменения размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях.	В порядке, установленном договором управления согласно требованиям законодательства.
7	Принятие и рассмотрение заявлений о непредставлении или некачественном предоставлении услуг по договору и направление заявителю ответа по результатам их рассмотрения.	Не позднее 30 календарных дней с даты получения письменного заявления.
8	Организация технического содержания дома, подготовки домов к сезонной эксплуатации.	В порядке, установленном законодательством и договором.
9	Осуществление выполнения осмотров жилых и нежилых помещений, составление актов осмотра.	В соответствии с утвержденным планом проведения регламентных работ, при аварийных ситуациях или по обращению собственников помещений.
10	Организация выполнения дополнительных услуг и работ, по заявкам, в т.ч. по охране дома и придомовой территории.	В порядке, установленном УК и регламентными документами.
11	Подготовка предложений о проведении ремонтных работ по общему имуществу дома.	При необходимости
12	Подготовка УК отчетов об оказанных услугах, выполненных работ.	В сроки, установленные договором и согласно требованиям, п. 11 ст. 162 ЖК РФ
13	Подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в соглашениях об изменении условий договора	Ежегодно
14	Обеспечение круглосуточного дежурства диспетчерской службы и оперативно-диспетчерского обслуживания дома	В течение срока действия договора и согласно требованиям законодательства

2. **Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном жилом доме,** расположенном по адресу: **143405 Московская область, г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская д. 1**

2.1 Выполнение работ/услуг по санитарному содержанию многоквартирного жилого дома, уборке лестничных клеток и служебных помещений и периодичность их выполнения.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	входы, крыльца и 1-й этаж ежедневно
		выше 2-го этажа 1 раз в неделю
2	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в год
3	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	2 раза в год
4	Уборка подвального помещения	2 раза в год
5	Подготовка зданий к праздникам	по мере необходимости

2.2 Выполнение работ/услуг по санитарному содержанию прилегающей территории Многоквартирного жилого дома и периодичность их выполнения.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Подметание дорог и тротуаров с твердым покрытием в летний период	Ежедневно
2	Полив тротуаров и внутридомовых проездов	По мере необходимости
3	Убора мусора с газонов, очистка урн	Ежедневно
4	Полив газонов	По мере необходимости
5	Стрижка газона	По мере необходимости
6	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
7	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период, при поломке.
8	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов	По мере необходимости в осенне-зимний период
9	Сдвижка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости в осенне-зимний период. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада
10	Ликвидация наледи на входных группах, тротуарах, проезжей части внутридомовой территории.	По мере необходимости

2.3 Проведение технических осмотров и мелкий ремонт инженерных систем общего имущества.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электротехнических устройств	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
2	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы отопления	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
3	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы водоснабжения	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
4	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы пожарного водопровода	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
5	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы хозяйственно-бытовой канализации	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
6	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы ливневой канализации и дренажей	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
7	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы электроснабжения	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
8	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт системы освещения	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
9	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт освещения домовых знаков	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
10	Проведение осмотров, регулировка и мелкий ремонт приточно-вытяжной вентиляции	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
11	Проведение осмотров фундаментов	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
12	Проведение осмотров стен	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
13	Проведение осмотров кровли	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
14	Проведение осмотров незадымляемых балконов	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
15	Проведение осмотров полов	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда
16	Проведение осмотров перегородок	Согласно Правилам и Нормам технической эксплуатации жилищного фонда

2.4 Техническое обслуживание инженерных систем и оборудования общего имущества в Многоквартирных домах.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Лифты	согласно требованиям технических регламентов с привлечением подрядной организации.
2	Системы естественной вентиляция	согласно требованиям технических регламентов
3	Система электроснабжения	согласно требованиям технических регламентов
4	Система освещения	согласно требованиям технических регламентов
5	Домовые знаки	согласно требованиям технических регламентов
6	Система водоснабжения	согласно требованиям технических регламентов
7	Система пожарного водопровода	согласно требованиям технических регламентов
8	Система хозяйственно-бытовой канализации	согласно требованиям технических регламентов
9	Система ливневой канализации	согласно требованиям технических регламентов
10	Система дренажных стоков	согласно требованиям технических регламентов
11	Система отопления	согласно требованиям технических регламентов
12	АСКУЭ	согласно требованиям технических регламентов
13	Диспетчерская связь	согласно требованиям технических регламентов
14	Фундаменты	согласно требованиям технических регламентов, на основании проведенных осмотров
15	Стены	согласно требованиям технических регламентов, на основании проведенных осмотров
16	Кровля	согласно требованиям технических регламентов, на основании проведенных осмотров
17	Полы	согласно требованиям технических регламентов, на основании проведенных осмотров
18	Перегородки	согласно требованиям технических регламентов, на основании проведенных осмотров

2.5 Подготовка общего имущества и инженерных коммуникаций Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период
2	Консервация системы центрального отопления	при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период
3	Ремонт просевших и разрушившихся отмосток	при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период
4	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	по мере необходимости
5	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления, сдача выполненных работ контролирующим органам, прочистка вентиляционных каналов естественной вентиляции, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий ремонт и укрепление входных дверей, ремонт доводчиков, пружин.	при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период

2.6 Выполнение заявочного ремонта и устранение аварий.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Выполнение заявок населения	в соответствии с Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда
2	Устранение аварий	в соответствии с Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда, согласно требованиям технических регламентов

2.7 Вывоз отходов.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
2	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости и за согласованную с УК плату

2.8 Прочие услуги

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Контроль доступа	круглосуточно
2	СКУД	ежемесячно
3	Охранное видеонаблюдение	ежемесячно
4	ППА и ДУ	ежемесячно

2.9 Организация круглосуточного диспетчерского обслуживания.

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения
1	Организация и контроль работы системы диспетчерской связи лифтов	круглосуточно
2	Организация и контроль работы системы противопожарной сигнализации	круглосуточно
3	Контроль территории объекта и внутренних помещений в соответствии с возможностями системы охранного видеонаблюдения	круглосуточно
4	Контроль доступа во внутренние помещения объекта в соответствии с возможностями системы СКУД	круглосуточно
5	Прием заявок от собственников	круглосуточно

Управляющая компания:

Генеральный директор:

_____ Е.Е. Хисаева

м.п.

Собственник кв. № _____

_____ /_____/

Приложение № 3
к Договору управления № Т/_____
от «___» _____ 20___ г.

АКТ

разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности санитарного и технического оборудования Помещения (квартиры №_____), расположенной по адресу: 143405, Московская область, г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская, д.1

Настоящий акт составлен о том, что Управляющая компания и Собственник помещения разграничивают балансовую принадлежность и эксплуатационную ответственность за содержание инженерного оборудования, находящегося в квартире и/или обслуживающего квартиру:
Система холодного и горячего водоснабжения: границей ответственности является точка выходного резьбового соединения шарового крана, установленного на распределительном коллекторе от транзитного стояка водоснабжения, расположенного в этажном техническом помещении.
Транзитный стояк, подводку к запорной арматуре, распределительный коллектор, первый запорный кран обслуживает Управляющая компания.
Индивидуальные приборы учета, подводящие к помещению (квартире) трубопроводы, внутренние разводки систем холодного и горячего водоснабжения в квартире, в том числе распределительные коллекторы в квартире, внутриквартирный пожарный шкаф, запорно-регулирующую и водоразборную арматуру в помещении (квартире) обслуживает Собственник.
Система водоотведения: границей ответственности является точка присоединения отводящей трубы к тройнику (крестовине) транзитного канализационного стояка общедомовой системы водоотведения (первое раструбное соединение).
Тройник (крестовину) транзитного канализационного стояка (исключая присоединение квартирной разводки – уплотнительные прокладки) и сам стояк обслуживает Управляющая компания.
Квартирную разводку системы канализации, присоединение к транзитному стояку канализации (уплотнительные прокладки) и присоединенные к квартирной разводке канализации приборы обслуживает Собственник.
Система теплоснабжения: границей ответственности является выходное резьбовое соединение шарового крана, установленного на распределительном коллекторе в техническом помещении этажа для подающего трубопровода; входное резьбовое соединение шарового крана, установленного на распределительном коллекторе в техническом помещении этажа для циркуляционного трубопровода. Система отопления выполнена горизонтальной лучевой разводкой от распределительных коллекторов, установленных в техническом помещении этажа.
Индивидуальные тепловой пункт, разводящие трубопроводы, теплообменные установки, расположенную в ИТП запорно-регулирующую арматуру, общедомовые приборы учета, общедомовые стояки, запорную арматуру на них, этажные распределительные коллекторы, первые шаровые краны после этажного распределительного коллектора обслуживает Управляющая компания.
Индивидуальные узлы учёта тепловой энергии (теплосчётчик, расходомеры), установленные после первых шаровых кранов после распределительных коллекторов в этажном техническом помещении, горизонтальные разводящие трубопроводы до помещения Собственника и внутри помещения, отопительные приборы с запорной и регулирующей, воздухосбросной арматурой, расположенные в квартире, обслуживает Собственник.
Система электроснабжения: границей ответственности является выходные клеммы автоматического выключателя, установленного в этажном распределительном щите электрической энергии.
Общедомовые приборы учета электрической энергии, разводящие кабельные линии в техническом подполье МКД, стояки электроснабжения, автоматический выключатель на помещение собственника (до выходных клемм) обслуживает Управляющая компания.
Кабели и провод от выходных клемм автоматического выключателя в этажно электрическом щите, индивидуальный прибор учета электрической энергии, УЗО, кабельную линию от этажного электрического щита до квартирного распределительного щита в помещении собственника, квартирный распределительный щит с установленным в нём оборудованием, квартирную электропроводку с оконечными устройствами обслуживает Собственник.
Система вентиляции: границей ответственности является точка выхода вентиляционного короба из вентиляционной технической шахты.
Стояк вентиляции обслуживает Управляющая компания.
Точку присоединения к системе общеобменной вентиляции и внутриквартирную разводку вентиляции обслуживает Собственник.
Система вентиляции – естественная без побуждения, т.е. работает через открытые окна в режиме проветривания.
Система пожарной сигнализации и домофона: границей ответственности является наружная стена помещения Собственника.
Общедомовые системы пожарной сигнализации и домофона с разводящими коммуникациями до наружной стены помещения Собственника обслуживает Управляющая компания.
Разводки и установленные внутри помещения Собственника приборы, начиная от наружной стены помещения, обслуживает Собственник.
Система телефонной связи и кабельного телевидения: границей ответственности является точка подключения (вводные клеммы) кабельной продукции в распределительной коробке, расположенной в слаботочном отсеке ТФ совмещенных шкафов УЭРМ.

До точки подключения обслуживание осуществляет Управляющая компания.
От точки подключения: кабельная подводка до квартиры и разводку по помещению Собственника обслуживает Собственник.
Система радиовещания: отсутствует. В помещении предусмотрено размещение радиоточек, функционирующих от электропитания и батареек.
Обслуживание радиоточек осуществляет Собственник.

Управляющая компания:	**Собственник кв. № _____**
Генеральный директор:	
_____ Е.Е. Хисаева	_____ /_____/
м.п.	

Приложение № 4
к Договору управления № Т/_____
от «___» _____ 20___г.

ПРАВИЛА
ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ И МОНТАЖНЫХ РАБОТ.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ НА ПОДКЛЮЧЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ КОММУНИКАЦИЯМИ МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА С ПОМЕЩЕНИЯМИ АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

по адресу г. Красногорск Московской области, ул. Большая Воскресенская, д. 1

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник жилого/нежилого помещения (далее по тексту – Помещение) в многоэтажном жилом доме с помещениями административно-бытового и общественного назначения (далее по тексту – Многоквартирный жилой дом (МКД)) несет полную ответственность за свои действия, связанные с ремонтом, отделкой и эксплуатацией Помещения, а также за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц, а также общему имуществу МКД в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Собственник Помещения перед началом ремонтно-отделочных и монтажных работ получает и подписывает настоящие Правила проведения ремонтно-отделочных и монтажных работ и Технические условия на подключение и пользование инженерными коммуникациями МКД, основанных на законодательных и нормативных актах РФ.

1.3. Для проведения ремонтно-отделочных и монтажных работ в Помещении и до их начала Собственник обязан выполнить в соответствии с настоящими техническими условиями (заказать в специализированных организациях) и предоставить для согласования в Управляющую компанию (далее по тексту – УК) следующие документы (см. ЖК РФ, гл.4, ст. 25-29):

- **проект электроснабжения Помещения;**
- **эскиз на инженерные коммуникации: ХВС, ГВС, канализацию, вентиляцию, кондиционирование, а в случае переоборудования - проект;**
- **проект перепланировки/переустройства/реконструкции, которые согласовываются в установленном законодательством РФ порядке.**

К вопросам перепланировки относятся:

- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проемов в несущих и ненесущих стенах;
- замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включая переоборудование по всему Зданию).

К вопросам переустройства/переоборудования относятся:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначение помещения);
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);
- демонтаж инженерного оборудования и/или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

К вопросам реконструкции относятся:

-
- устройство тамбура – входа;
- устройство козырьков, навесов;
- изменение формы оконных и дверных проёмов;
- закладка оконных и дверных проёмов;
- замена столярных элементов фасада;
- установка наружных технических средств (кондиционеров и т.п.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций;
- другие работы по фасаду здания.

При перепланировке нельзя/запрещено:

- Санузел или кухня не должны располагаться над помещениями жилого характера.
- Изменения не должны препятствовать доступу к оборудованию (стоякам, кранам, вентилям и прочему).
- Нельзя устанавливать системы теплых водяных полов, которые питаются от общедомовой системы отопления, горячего водоснабжения.
- Нельзя переносить отопительные приборы.
- При перепланировке нельзя осуществлять "захват" площади гаража или тамбура, межквартирного холла, так как эти помещения являются общим имуществом собственников МКД.

1.4. Собственник обязан соблюдать настоящие правила и выполнить настоящие технические условия по всем видам ремонтно-отделочных и монтажных работ, выданные ему Управляющей компанией. При необходимости Управляющая компания имеет право выдавать Собственнику дополнительные технические условия, которые вступают в силу сразу после получения их Собственником.
1.5. Во всех проектах Собственник обязан предусмотреть обеспечение свободного доступа к общим системам Здания и жилого помещения (стоякам, врезкам, запорной арматуре, ревизиям и прочисткам, электрощитам, разводкам) путем установки люков в технических шкафах для обеспечения возможности проведения полного осмотра, технического обслуживания, замены.
1.6. Работы, связанные с перепланировкой, переустройством, реконструкцией помещений и затрагивающие несущие конструкции, капитальные стены, проводятся Собственником строго в соответствии с согласованным в установленном порядке проектом.
1.7. Для проведения ремонтно-отделочных работ Собственник заключает договор со строительной организацией, или привлеченными работниками (строительной бригадой), или выполняет работы собственными силами. При заключении договора Собственник предоставляет в УК копию договора, контактные данные доверенного лица (руководителя/прораба строительной компании/бригады) или данные о том, что он самостоятельно выполняет ремонтно-отделочные и монтажные работы.
1.8. Собственник несет ответственность за соблюдение своими работниками (подрядчиками) правил техники безопасности, охраны труда, правил пожарной безопасности, общественного порядка, настоящих Правил при проведении ремонтно-отделочных работ, а также за возможный материальный ущерб, причиненный Зданию или третьим лицам привлеченными работниками при проведении/в период проведения ими данных работ.
1.9. Собственник несет ответственность за привлечение иностранных граждан, наличие у них документов, разрешающих этим работникам находиться на территории РФ и выполнять порученные им Собственником работы.
1.10. При проектировании и выполнении ремонтно-отделочных и монтажных работ Собственник обязан сохранить предусмотренные застройщиком общие для МКД в целом проектные и дизайнерские решения, сохранить целостность и работоспособность конструктивных элементов, систем и коммуникаций многоквартирного жилого дома.
1.11. По желанию Собственника (на договорных условиях) Управляющая компания осуществляет технический надзор за выполнением ремонтно-отделочных и монтажных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами. Собственник, Управляющая компания и Подрядная организация совместно подписывают акты приема выполненных и скрытых работ.
1.12. При проведении ремонтно-отделочных работ Собственник обязан не ущемлять права и интересы других собственников.
1.13. В процессе производства строительно-монтажных и отделочных работ представитель Управляющей компании имеет право осуществлять контроль за выполнением настоящих Правил и Технических условий.

Управляющая компания просит Собственников не выдавать работникам, привлеченным для производства ремонтно-отделочных работ, более 1 ключа от домофона и/или квартиры.

2. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ И МОНТАЖНЫХ РАБОТ.

2.1. <u>Перед началом ремонтно-отделочных и монтажных работ:</u>

2.1.1. Собственник предоставляет в Управляющую компанию:
- Заявление о начале проведения ремонтно-отделочных и монтажных работ в квартире с указанием ориентировочного срока проведения ремонта, включающее в себя
  доверенность на доверенное лицо (ответственного производителя работ) с указанием его паспортных данных, контактных телефонов.
- Копию договора с подрядной организацией/ строительной бригадой на проведение ремонта,
- Список работников подрядной организации/бригады, производящих ремонт в квартире Собственника с приложением копий паспортов работников. При изменении списочного состава сотрудников, Собственник или его ответственный представитель по доверенности обязан письменно информировать об этом УК.

2.1.2. В соответствии со списком работникам, выполняющим ремонт в квартире Собственника, Управляющая компания выдает временные пропуски. Работники при входе в МКД/выходе из здания должны всегда предъявлять выданный ему пропуск, для подтверждения права нахождения в МКД. Работники, у которых отсутствует или просрочен пропуск, в МКД не допускаются. В случае, если срок действия пропуска/списков закончился, Собственник обязан заменить списки привлеченных для ремонта работников и получить для них пропуски.

ВНИМАНИЕ:

- В случае изменения списочного состава работников Собственник должен обновить списки работников, сдать пропуски неработающих работников в УК и получить пропуски на новых работников.
- Работники проходят в МКД только при условии предъявления пропуска. Если при проходе предъявлен пропуск другого работника, работник в МКД не пропускается.
- С целью осуществления контроля за эксплуатацией общего имущества многоквартирного жилого дома для организации подъема строительных материалов или спуска строительного мусора Собственник или его ответственный представитель по доверенности подает заявку в Управляющую компанию с указанием вида, количества груза, планируемого времени перевозки.

2.1.3. Управляющая компания рекомендует Собственнику оформить страхование жилого помещения и гражданской ответственности на период проведения всех видов ремонтно-отделочных и монтажных работ. Копию страхового полиса Собственник предъявляет в Управляющую компанию вместе с заявлением о начале проведения ремонтно-отделочных и монтажных работ.

2.1.4. Собственник оснащает квартиру предметами гигиены (унитаз, раковина) и ёмкостью-отстойником (не менее 100 л) для отстаивания смывов строительных растворов.

2.2. <u>Требования к проведению ремонтно-отделочных и монтажных работ:</u>

2.2.1. Разрешается производить шумные ремонтно-отделочные и монтажные работы не ранее 08.00 часов и не позднее 21.00 часа в соответствии с требованиями законодательства РФ и Законом Московской области №16/2014-ОЗ от 7.03.2014 г. «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области».

2.2.2. Запрещается производить шумные работы в дневное время с 13.00 до 15.00 часов для обеспечения отдыха проживающих Собственников, а также в выходные и праздничные дни.

2.2.3. Проход в жилой дом /выход из жилого дома работников, производящих ремонтно-отделочные и монтажные работы, осуществляется с 07.00 часов до 22.00 часов. В остальное время проход в жилой дом/выход из жилого дома работникам, производящим ремонтно-отделочные и монтажные работы, **запрещен.**

2.2.4. Работники Собственника, производящие ремонтно-отделочные и монтажные работы, обязаны:

- Находиться на территории и в многоквартирном жилом доме в трезвом виде, не употреблять алкогольные и наркотические вещества, вести себя вежливо и корректно с Собственниками, сотрудниками УК и охраны, работниками других Собственников.

В случае нахождения работников, производящих ремонтно-отделочные и монтажные работы, на территории и в самом МКД в состоянии алкогольного или другого опьянения, работник удаляется из МКД, его пропуск изымается, более данный работник в МКД не допускается.

При попытках проноса в МКД алкогольных напитков работники, производящие ремонтно-отделочные и монтажные работы, в МКД не допускаются.

В случае провоцирования скандалов, драк и других антиобщественных действий работник из МКД удаляется и более не допускается.

- Не портить оборудование и имущество многоквартирного жилого дома, мест общего пользования (стены, двери, пожарные шкафы, полы, потолки, выключатели, светильники, лифты и т.д.), других Собственников, третьих лиц;
- Не причинять беспокойства проживающим Собственникам;
- Не оставлять строительные материалы и мусор в местах общего пользования и технических помещениях;
- Строго соблюдать правила Охраны труда и техники безопасности.
- Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены.

2.2.5. Запрещается курить в местах общего пользования (холлах, коридорах, лестницах), технических помещениях МКД и в ремонтируемых жилых помещениях. Курение допускается только в специально отведенных местах на территории комплекса.

2.2.6. Запрещается гулять по МКД, в т.ч. в помещениях, не задействованных для ремонта данной подрядной строительно-отделочной организацией, заходить в технические помещения.

2.2.7. Запрещается вывешивать/размещать рекламную информацию на дверях, стенах, окнах помещений и мест общего пользования, фасаде МКД. Размещение рекламной информации на информационных стендах допускается только по согласованию с Управляющей компанией.

2.2.8. При выполнении влажных процессов Собственник должен обеспечить защиту от протекания на нижние этажи.

2.2.9. Газосварочные работы проводятся под контролем Управляющей компании с соблюдением мер пожарной безопасности, оформлением наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности подрядной организацией и оформлением допуска к работам от Управляющей компании. Хранение баллонов с газом на территории МКД запрещается.

2.2.10. Все скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены Управляющей компании, о чем составляется соответствующие Акты в течение 3-х календарных дней с момента сдачи скрываемых работ.

2.2.11. При проведении ремонтно-строительных и отделочных работ запрещается:

- нарушать (изменять, дополнять и пр.) проектные и дизайнерские решения, принятые для МКД в целом и для отдельных помещений, фасада, лифтовых холлов, подсветки фасада, окон, системы дымоудаления и противопожарной автоматики мест общего пользования, системы отопления и т.д.
- нарушать целостность несущих железобетонных конструкций стен, колонн, потолков, полов: устройство в них штроб под электропроводку и другие коммуникации; сверление отверстий в несущих стенах, колоннах, потолках и полах диаметром свыше 50 мм;
- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных рам;
- изменять конфигурацию, сечение, материал вентиляционных шахт и каналов;
- увеличивать площадь квартиры за счет межквартирных и других холлов;
- увеличивать количество приборов отопления и секций;
- сливать воду из системы отопления;
- изменять материал разводок систем отопления, вводов горячей и холодной воды, стояков канализации, а также убирать приборы отопления в стену или заграждать несъемными отделочными конструкциями;
- устанавливать отопительные приборы вплотную к стенам;
- устанавливать дополнительные отводы, тройники, крестовины, врезки на стояках канализации;
- устраивать подогрев полов за счет отопления и горячего водоснабжения;
- демонтировать системы пожарной безопасности: отключать датчики от подводящих проводов, осуществлять скрутки на проводах пожарной сигнализации, домофона и других слаботочных систем;
- изменять систему пожарного водопровода;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технологические возможности электросети помещения;
- подключать и использовать приборы и оборудование (включая индивидуальные приборы очистки воды), не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам РФ, а также не сертифицированные на территории РФ в установленном порядке;
- устанавливать на фасаде Многоквартирного дома системы кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранные системы, жалюзи и другие системы и приспособления, установка которых связана с креплением к фасаду Здания, в не отведенных для этого местах и отражается на общем архитектурном облике Здания. В случае нарушения данного правила Управляющая компания вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Собственника;
- Категорически запрещается переделывать пожарные, вентиляционные, сантехнические, коммуникационные шахты и выводы;
- Категорически запрещается изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, изменять схемы, материал разводки отопления, количество и мощность установленных нагревательных (отопительных) приборов в жилых помещениях, тип регулирующей и запорной арматуры на системе отопления, холодного и горячего водоснабжения без предоставления соответствующего согласованного проекта Управляющей компании;
- Категорически запрещается производить демонтаж, отключение, перестановку, замену проводки и датчиков системы ДУ и ППА, изменение установленной системы пожарного водопровода и др., а также использовать системы не по назначению;
- Удалять уплотнительные материалы в местах примыкания перегородок и стен к колоннам и перекрытиям, оконным и балконным блокам;
- Удалять теплоизоляционное покрытие наружных стен в местах их расположения;
- Производить распил, шлифовку строительных блоков, штробление стен при открытой двери в квартиру во избежание запыления и замусоривания мест общего пользования и срабатывания системы пожарной сигнализации.

2.3. <u>Доставка, подъем, складирование грузов и вывоз мусора.</u>

2.3.1. Доставка/завоз строительных материалов, инструментов и оборудования в помещение осуществляется по предварительной заявке, переданной в УК и под ее контролем.

2.3.2. Заявку в Управляющую компанию на доставку/завоз оформляет Собственник / ответственный представитель Собственника по доверенности.

2.3.3. Использование лифта допускается только при условии, что все грузы упакованы в материал, не допускающий повреждения отделки кабины лифтов и просыпания сыпучих материалов, в т.ч. мусора.

2.3.4. Перевозимые в лифтах громоздкие предметы (в т.ч. мебель, сантехника), предметы интерьера, должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера и механизмов лифта от возможных повреждений и загрязнения. В случае повреждения лифта все восстановительные работы производятся за счет Собственника, допустившего повреждения.

2.3.5. Для перевозки грузов допускается использование лифта, имеющего защитную облицовку. **Загрузка лифта не должна превышать 500 кг (10 мешков по 50 кг). За превышение загрузки лифта более 500 кг Собственнику направляется квитанция для оплаты штрафа в размере 500 р. Оплату квитанции Собственник обязан произвести в трёхдневный срок.**

2.3.6. Вывоз инструмента, остатков строительных материалов осуществляется с оформлением документов на вывоз (накладных), предоставляемых Управляющей компании. Заявку на вывоз (накладную) оформляет Собственник / ответственный представитель Собственника по доверенности.

2.3.7. Установка на фасад лебедки и других аналогичных устройств для подъема материалов, и уборки мусора запрещается. Выбрасывать мусор из окон, оставлять и складировать в местах общего пользования запрещается.

2.3.8. Вывоз строительного мусора производится Управляющей компанией в рамках внесенной Собственником предоплаты за вывоз строительного мусора. При отсутствии предоплаты Собственник к проведению ремонтных работ не допускается. В случае выполнения работ по перепланировке квартиры, Собственник оплачивает дополнительный вывоз строительного мусора в соответствии с Прейскурантом услуг.

2.3.9. При уборке строительного мусора запрещается использование канализации, дренажей, водостоков и других инженерных систем, и коммуникаций. Также запрещается выбрасывать мусор в окна и места общего пользования. Разрешается пользоваться лифтами для вывоза строительного и др. мусора, при условии, что мусор надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала (пропиленовые мешки). В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует все расходы по восстановлению фасада/кабины, лифтов, отделки и пр. МКД (в т.ч. его чистоты) и инженерных коммуникаций в полном объеме.

2.3.10. После завоза материалов/вывоза мусора, работники Собственника обязаны подмести за собой замусоренные помещения (лифтовые и межквартирные холлы, коридоры, лифтовые кабины). В случае отсутствия уборки за собой помещений после завоза материалов/вывоза мусора, **Собственнику помещения направляется квитанция для оплаты штрафа в размере 1000 рублей. Оплату квитанции Собственник обязан произвести в течение 3 дней с момента допущения нарушения.**

2.3.11. Складирование строительных материалов и мусора в межквартирных и лифтовых холлах, на лестницах и местах общего пользования запрещается.

2.3.12. При установлении факта складирования строительных материалов и мусора в межквартирных и лифтовых холлах, на лестницах и местах общего пользования Собственнику направляется квитанция для оплаты штрафа в размере 1000 рублей за каждый день нахождения материалов или мусора в запрещенных зонах. Оплату квитанции Собственник обязан произвести в трёхдневный срок, и компенсирует Управляющей компании штрафные санкции, наложенные контролирующими органами.

2.3.13. Управляющая компания производит сухую и влажную уборку мест общего пользования в соответствии с существующими нормами, но не производит удаление из мест общего пользования строительного или любого другого мусора, оставленного или складированного Собственниками помещений.

2.3.14. Управляющая компания не несет ответственности за сохранность оставленных без присмотра инструмента и материалов.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ НА ПОДКЛЮЧЕНИЕ К КОММУНИКАЦИЯМ.

Все виды строительно-отделочных работ проводятся в соответствии с настоящими техническими условиями.

В процессе производства строительно-монтажных работ должны быть оформлены и подписаны следующие документы в 2-х экземплярах (с предоставлением копии в Управляющую компанию):

a) Акт освидетельствования скрытых работ по устройству гидроизоляции пола в зоне кухни;
b) Акт освидетельствования скрытых работ по армированию стяжки пола;
c) Акт освидетельствования скрытых работ по выполнению технологических отверстий в стенах и перегородках для прокладки трубопроводов и электрических и слаботочных кабелей;

d) Акт освидетельствования скрытых работ по прокладке трубопроводов горячего, холодного водоснабжения, отопления, канализации, дренажа в полах, стенах, технических шкафах;
e) Акт гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения, отопления;
f) Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации жилого помещения.
g) Акт скрытых работ по установки креплений наружных блоков кондиционеров;
h) Акт скрытых работ по прокладке трубопроводов и кабелей питания кондиционеров.

Примечание: перечисленные акты подписываются в трехдневный срок по окончанию работ и при наличии исполнительной схемы с привязкой к стенам. Необходимо фотографирование наиболее важных (ответственных) узлов с обозначением на схеме. Вызов представителя Управляющей компании осуществляется по предварительной заявке:

– для освидетельствования выполнения работ.
– для подписания акта.

1. Технические условия на подключение к системе холодного и горячего водоснабжения.

Для монтажа и установки трубопроводов и санитарно-технических приборов в квартире, собственник должен выполнить эскиз/проект систем водоснабжения, канализации квартиры. Эскиз/проект должен соответствовать существующим требованиям и нормам и быть согласованным с Управляющей компанией.

При разработке проекта/эскиза должны учитываться технические характеристики (давление, температурный график), предусмотренные для МКД, сертификаты качества и технические характеристики применяемых трубопроводов и приборов.

В квартиру Собственника проведены горизонтальные тупиковые разводки холодного и горячего водоснабжения из сшитого полиэтилена, с установленными на них вводными шаровыми кранами. Приборы учета холодной и горячей воды установлены на этажном коллекторе в техническом помещении.

Разводки холодного и горячего водоснабжения заведены в квартиру через монтажное отверстие в стене, смежной с коридором, под потолком.

Собственник квартиры может заменить первый запорный кран на кран другой модели, при этом приобретаемый Собственником кран должен соответствовать техническим параметрам жилого дома (рабочие давление, температура) и сертифицирован на территории РФ. Для замены крана Собственник квартиры должен сделать заявку в диспетчерскую на замену крана или для отключения трубопровода холодного и/или горячего водоснабжения. Работы по замене крана или отключению и сливу трубопровода оплачиваются в соответствии с Прейскурантом услуг.

Для выполнения разводки холодного/горячего водоснабжения Собственник должен установить в квартире распределительный коллектор для разводок холодного/горячего водоснабжения для подключения смесителей для ванны/душевой кабины, умывальника, мойки, холодного водоснабжения для подключения унитаза. Так же необходимо выполнить подключение к системе холодного водоснабжения пожарного шкафа квартиры с присоединением пожарного рукава, входящего в комплектацию квартиры. При приобретении трубопроводов и водоразборной арматуры необходимо учитывать характеристики труб и арматуры: давление холодной воды не менее 4,0 атм., температура горячего водоснабжения не ниже 60ºС.

Разводки холодного и горячего водоснабжения должны быть выполнены от устанавливаемых коллекторов отдельными трубопроводами к каждой водоразборной арматуре.

.

Нежелательно применять соединение трубопроводов с применением цанговых резьбовых соединений.

Нежелательно/недопустимо выполнять прокладку трубопроводов холодного водоснабжения в штробах наружных стен квартиры или стен, примыкающих к неотапливаемым помещениям МКД (неотапливаемым тамбурам).

При прокладке трубопроводов водоснабжения необходимо соблюдать требования СП в части соблюдения уклонов, расчетных диаметров, крепления трубопроводов.

Все применяемые для монтажа и установки материалы и приборы должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством РФ. При устройстве технологической ниши (технического шкафа) обеспечить свободный доступ к вводным кранам, устанавливаемому коллектору, запорным кранам коллектора, фильтру грубой очистки для обеспечения возможности эксплуатации, технического обслуживания и замены отдельных узлов, а также устанавливаемого в техническом шкафу оборудования. Для этого предусмотреть в техническом шкафу технологические окна. Размер окон должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения, запорной арматуры, приборов учета и другого оборудования, расположенного в техническом шкафу.

При установке санитарно-технического оборудования учитывать заложенное в проекте многоквартирного дома количество устанавливаемого оборудования. В случае увеличения количества устанавливаемого оборудования необходимо выполнить проект системы холодного и горячего водоснабжения с расчетом водопотребления, гидравлическим расчетом.

Произвести гидроизоляцию пола в помещениях, где проложены трубопроводы водоснабжения (кухня).

При установке приборов с автоматическим отключением (гигиенический душ, биде, некоторые виды смесителей) предусмотреть установку на разводках горячего и холодного водоснабжения обратных клапанов для предотвращения подмеса.

Применяемые распределительные коллекторы (гребенки) должны быть укомплектованы отсекающей запорной арматурой.

Для обеспечения квартиры горячей водой в период подготовки МКД и котельной к отопительному сезону во время технологической остановки котельной УК рекомендует Собственнику установку накопительного водонагревателя.

В случае нарушения технических условий Собственник обязан привести системы холодного и горячего водоснабжения в соответствие с настоящими техническими условиями за счет собственных средств в 3-хдневный срок.

<u>При монтаже разводок холодного и горячего водоснабжения запрещается:</u>

- изменять диаметры подводящих водоснабжение в квартиру трубопроводов, запорных кранов;
- выполнять монтаж теплых полов от системы горячего водоснабжения;
- скрывать в полах, стенах резьбовые соединения без обеспечения к ним доступа.
- применять для трубопроводов не сертифицированные материалы или материалы, не соответствующие техническим характеристикам систем холодного и горячего водоснабжения здания;

2. Технические условия на подключение к системе канализации.

Монтаж систем канализации возможен только при наличии разработанного и согласованного с соблюдением требований законодательства эскиза/проекта.

Эскиз/проект должен соответствовать существующим требованиям и нормам и быть согласованным с Управляющей компанией.

Собственнику необходимо выполнить гидроизоляцию пола в помещениях, где проложены трубопроводы канализации.

Подключение квартирной канализационной разводки к стояку хозяйственно-бытовой канализации выполнить от первого раструбного соединения тройника/крестовины, установленной на стояке в квартире.

При прокладке трубопроводов канализации соблюдать требования СП в части соблюдения уклонов, диаметров трубопроводов, устройства ревизий и прочисток, углов поворота, расчетных диаметров, крепления и опор трубопроводов.

Предусмотреть отдельный отвод для подключения каждого прибора к системе канализации. На сборной линии канализации предусмотреть устройство ревизии/прочистки или обеспечить свободный доступ к отводу/тройнику канализации для возможности прочистки сборной линии.

Все применяемые для монтажа и установки материалы и приборы должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством РФ и применимы для подключения к существующему стояку канализации.

Обеспечить свободный доступ к ревизиям и прочисткам, установленным на стояках и разводках канализации для возможности технического обслуживания и прочистки стояков и разводок.

Обеспечить проектное положение ревизий на стояках канализации. Не допускается поворачивать ревизии на стояке канализации.

Обеспечить сохранность креплений стояков канализации к стенам.

При устройстве технологической ниши (технического шкафа) обеспечить доступ к тройнику/крестовине канализационных стояков и к ревизии (при её наличии) в виде технологического окна (люка);

Предусмотреть возможность подключения к разводке канализации слива от отстойника фильтров, слива конденсата от устанавливаемого кондиционера.

Работы, связанные с оборудованием системы канализации в квартире выполняются под контролем Управляющей компании.

<u>При монтаже разводок хозяйственно-бытовой канализации запрещается:</u>

- изменять конфигурацию, диаметр, материал канализационных стояков;
- выполнять перенос стояков канализации;
- демонтировать (при наличии) и поворачивать установленные на стояках ревизии, демонтировать крышки ревизий и уплотнительные прокладки;
- демонтировать имеющиеся и монтировать дополнительные отводы от канализационных стояков;
- врезать отводы воды из фильтров в стояки канализации;
- выполнять разводки канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
- выполнять разводки канализации из разнородных материалов.

В случае нарушения стояка канализации, Собственник обязан восстановить стояк канализации в трехдневный срок за счет собственных средств или в рамках дополнительной услуги УК.

<u>Примечание:</u> По окончании выполнения строительно-монтажных и отделочных работ Собственник должен иметь следующую исполнительную документацию на «Системы водоснабжения и водоотведения» в следующей комплектации:

– Титульный лист с указанием адреса;
– Пояснительная записка проекта;
– Чертежи формата А 4 планов с привязкой по месту;
– Чертежи формата А 4 фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальных схем систем водоснабжения водоотведения;
– Акты освидетельствования скрытых работ;
– Акты гидравлических испытаний систем;
– Копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации оборудования на русском языке;
– Сертификаты соответствия на оборудование и использованные материалы.

3. Технические условия на подключение (пользование) к системе отопления.

Переустройство системы отопления возможно только при наличии разработанного и согласованного с соблюдением требований законодательства и выделенной на квартиру мощности тепловой энергии проекта.

Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие лицензии (разрешение) на выполнение указанных работ. Проект должен соответствовать существующим требованиям и нормам и быть согласованным с Управляющей компанией.

При разработке проекта должны учитываться теплотехнические расчеты, выделенная на квартиру мощность тепловой энергии, технические данные (давление, температурный график), предусмотренные для здания, сертификаты качества и технические характеристики применяемых трубопроводов и отопительных приборов.

Мощность устанавливаемых приборов отопления должна соответствовать проектным нагрузкам для каждого отопительного прибора квартиры.

Рекомендуется обратить внимание на расстояние от стены до установленного прибора отопления. Прибор отопления должен находиться от стены помещения на расстоянии не менее 60мм, от пола не менее 100мм, от подоконника не менее 80мм.

Собственник должен учитывать, что система отопления находится под давлением постоянно. В случае необходимости производить работы на системе отопления помещения, необходимо согласовать данный вид работ с УК.

Слив системы отопления производится в рамках дополнительных услуг в соответствии с Прейскурантом.

Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются Управляющей компанией или специализированной организацией обученным и аттестованным персоналом под контролем Управляющей компании.

Работы по отключению и сливу системы отопления квартиры выполняются Управляющей компанией и оплачиваются Собственником в соответствии с Прейскурантом услуг.

В отопительный период собственник не имеет права отключать систему отопления и приборы отопления в помещении в соответствии с законодательством РФ.

УК напоминает, что нормативная температура воздуха в квартире составляет 20-22ºС, комфортная до 24ºС, минимально допустимая 18ºС. Учитывая, что Собственник оплачивает тепловую энергию по индивидуальному прибору учета, с целью экономии тепловой энергии и денежных средств Собственник обязан регулировать потребление тепловой энергии приборами отопления, установленными на них регуляторами температуры.

В случае, если Собственник заинтересован в полотенцесушителе, собственник может установить электрический полотенцесушитель с учетом выделенной на квартиру электрической мощности.

Запрещается:
– Замена материала трубопроводов и фитингов системы отопления квартиры без согласования с УК;
– Применение для трубопроводов отопления несертифицированных материалов или материалов, не соответствующих техническим характеристикам системы отопления здания, неоднородных материалов;
– Перенос разводок в стены или закрытие приборов отопления и разводок несъемными панелями, преграждающими доступ к ним.
– Устройство теплых полов от системы отопления.

4. Технические условия на подключение к системе электроснабжения.

4.1. Подготовительный этап:

4.1.1. Заключить прямой договор электроснабжения с ПАО «Мосэнергосбыт», выполнить проект электроснабжения помещения.

Установленная мощность для помещения – 10 кВт;
Система электроснабжения квартир – однофазная.

4.1.2. Разработать проект электроснабжения квартиры в организации, имеющей право на производство данных видов работ. Проект должен включать в себя однолинейную схему с указанием нагрузок, установленного оборудования, применяемых материалов; расчеты нагрузок, план прокладки электропроводки и установки конечных

потребителей; Проект должен соответствовать акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности. Проект должен быть подписан ответственными руководителями проектной организации и заверен синей печатью организации.

4.2. Этап выполнения работ:

4.2.1. Предоставить в Управляющую компанию заверенную копию разработанного и подписанного специализированной организацией проекта для получения согласования УК на производство электромонтажных работ.

4.2.2. Не допускать устройства штроб и отверстий для прокладки проводов и кабелей, а также установки оборудования/розеток, выключателей в несущих стенах и перекрытиях, а также в ограждающих конструкциях и стенах, смежных с неотапливаемыми помещениями.

4.2.3. После полного завершения работ по прокладке кабелей, проводов по потолку, стенам, полу и **до их окончательной заделки**, организовать подписание в 2-х экземплярах «Акта освидетельствования скрытых работ» между представителем организации, ведущей электромонтажные работы, Собственником и Управляющей компанией.

Примечание: акт скрытых работ подписывается только при наличии исполнительных схем в 2-х экземплярах с обязательным указанием мест расположения разветвительных коробок.

4.3. Этап измерений и испытаний:

4.3.1. После завершения электромонтажных работ и установки электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок организацией, имеющей право на их проведение и свидетельство регистрации электроизмерительной лаборатории.

4.3.2. По результатам испытаний и измерений составляется «Технический отчет» (форма и содержание в соответствии с требованиями, установленными Ростехнадзором) в 2-х экземплярах.

4.3.3. В случае получения отрицательных результатов измерений, Собственник устраняет недостатки и дефекты системы электроснабжения помещения.

4.4. Этап сдачи-приемки электромонтажных работ:

4.4.1. После проведения измерительных работ Собственник сдает в УК один экземпляр Технического отчета.

4.4.2. Собирается комплект документов в 2-х экземплярах (один экземпляр – Собственнику помещения, второй – Управляющей компании):

- Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности;
- Исполнительная схема электропроводки и дополнительной системы уравнивания потенциалов;
- Копии лицензии, свидетельства о регистрации электроизмерительной лаборатории;
- Акт освидетельствования скрытых работ;
- Технический отчет испытательной лаборатории;
- Паспорта, техническое описание и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке;
- Сертификаты соответствия на оборудование и использованные материалы;
- Гарантийные обязательства подрядных организаций.

Примечание:

– Все согласования осуществляются в соответствии с графиком приема по предварительной заявке.

– При установке в квартире саун, теплых полов и др. мощных потребителей Собственник помещения должен согласовать их установку с Управляющей компанией.

Запрещается:

– Выполнение работ без согласованного проекта.

– Выполнение работ необученным и не аттестованным персоналом с группой допуска ниже III до 1000В.

– Превышение выделенной на квартиру электрической мощности.

– Установка вводных в помещение автоматических выключателей, номинал которых превышает указанный в акт балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности. **В случае установки вводного автоматического выключателя, номинал которого превышает разрешенные в Акте значения, УК вправе отключить подачу электроэнергии в помещение до устранения замечаний.**

5. Технические условия на устройство системы «теплый пол».

Устройство системы «Теплый пол» может быть выполнено только в рамках системы электроснабжения.

Устройство электрических теплых полов в помещении возможно только при наличии разработанного и согласованного с соблюдением требований законодательства проекта электроснабжения квартиры. При этом

потребление электрической мощности теплыми полами должна учитываться проектом электроснабжения квартиры и не превышать выделенную на квартиру мощность.

При устройстве теплого пола необходимо использовать только сертифицированные на территории РФ материалы и оборудование, соблюдение требований и правил, указанных в паспорте на материал и оборудование, соблюдать технологические решения проекта для обеспечения безопасности пользования и пожарной безопасности.

К устройству теплого пола применимы технические условия системы электроснабжения (см. раздел 4 технических условий).

В случае устройства теплого пола в помещении без предоставления Собственником в УК указанных выше документов, превышения выделенной на помещение мощности, УК вправе отключить подачу электроэнергии в помещение до устранения замечаний.

6. Технические условия на подключение к системе вентиляции.

Собственник помещения обязан не допускать изменение сечения, материала, конфигурации вентиляционных технических шахт, вентиляционных каналов, вентиляционных коробов, точки подключения к вентиляционным коробам.

Выпуск естественной вытяжной вентиляции должен плотно примыкать к стене технического шкафа.

Не допускать демонтажа без восстановления установленных на выпусках естественной вытяжной вентиляции диффузоров с обратным клапаном.

Собственник помещения должен знать, что естественная вытяжная вентиляция работает только при условии обеспечения доступа приточного воздуха в помещение (проветривание). В отсутствии доступа приточного воздуха (проветривание) естественная вытяжная вентиляция перестает удалять из помещения воздух.

Установка в кухнях принудительных вытяжных шкафов не должна препятствовать естественной вентиляции из выше- и нижерасположенных квартир.

В местах соединения квартирной разводки вытяжной вентиляции с выпуском общедомовой системы необходимо выполнить переходной элемент для уплотнения соединений.

На верхних этажах жилого дома предусмотрена и выполнена установка канальных вентиляторов с обратным клапаном для предупреждения опрокидывания потока.

7. Технические условия на установку кондиционеров.

Установка кондиционеров допускается только в местах размещения штатного (проектного) крепления в смонтированной декоративной корзине. В случае необходимости установки системы кондиционирования на несколько помещений УК рекомендует использовать мультисплитсистему с одним внешним блоком,

Доставка кондиционеров без согласования места установки с Управляющей компанией на МКД не допускается.

Собственник, нарушивший требования по месту установки наружного блока кондиционера, производит переустановку наружного блока и ремонт/замену наружных ограждающих конструкций или оплачивает Управляющей компании стоимость ремонтных фасадных работ после переустановки наружного блока.

Крепление опор наружных блоков кондиционеров к металлокассетам вентилируемого фасада категорически запрещено. При нарушении Собственником квартиры данного положения, восстановление фасада производится за счет средств Собственника.

Дренажные стоки от наружного блока кондиционера должны отводиться в систему канализации квартиры. При этом трубопровод для отведения дренажных стоков должен иметь соответствующий уклон, иметь сплошную теплоизоляцию. В местах прокладки дренажного трубопровода должна быть выполнена гидроизоляция пола квартиры.

Так же собственник должен проконтролировать устройство теплоизоляции фреонопроводов между внутренним и внешним блоками кондиционера.

Выведение дренажных стоков на фасад здания категорически запрещено.

8. Технические условия на подключение к слаботочным коммуникациям.

Для подключения к системе коллективного телевидения предусмотреть, что используемые телевизионные кабели должны соответствовать проектным сопротивлениям.

В помещение допускается только одно подсоединение к общему стояку. Присоединение к стояку осуществляется только специализированной организацией, подающей телевизионный сигнал в МКД.

Не допускается изменение проектных решений системы пожарной сигнализации, отключение датчиков пожарной сигнализации.

В случае демонтажа извещателя АПС в помещении Собственник оплачивает Управляющей компании работы по восстановлению системы пожарной сигнализации в сумме 7 500 рублей.

Ответственность за демонтаж и нарушение систем пожарной безопасности в квартире перед Государственным Пожарным надзором несет Собственник помещения в соответствии с Правилами противопожарного режима в РФ.

Установка антенн приема телевидения/усиления сигнала на фасаде МКД, в том числе наружных ограждающих конструкциях не допускается.

9. Технические условия на проведение общестроительных работ.

9.1. Устройство гидроизоляции и бетонной стяжки.

Необходимо не допускать протечек на нижерасположенные этажи при устройстве стяжки;

При укладке гидроизоляции необходимо завести гидроизоляционный ковер на стены не менее чем на 150 мм, нанести на швы гидрофобный материал (например, мастику АМ-05).

Запрещается:

– Увеличивать нагрузку на междуэтажные перекрытия более разрешенной проектом жилого дома.

– При использовании пропана, другого промышленного газа или горючих материалов в работах по устройству гидроизоляции хранить газовые баллоны и установки на территории жилого комплекса.

– Проводить работы без соблюдения мер по охране труда, технике безопасности и пожарной безопасности.

– Сливать остатки растворов и воды после промывки рабочих емкостей в систему канализации. Слив производить в емкость-отстойник, из которого разрешено сливать воду в канализацию после отстаивания не менее 24 часов. Осадок из емкости-отстойника утилизировать в бункер КГМ в плотных непромокаемых мешках.

9.2. Замена оконных рам обустройство любых иных наружных (фасадных) конструкций.

Работы по замене/установке остекления окон, выполняются специализированной организацией.

При замене наружного остекления Собственник обязан сохранить геометрию и цветовое решение проектного остекления.

Проект остекления должен предусматривать установку отливов для защиты отделки фасада от попадания дождя, снега внутрь фасада.

Замена/установка оконного остекления должна быть согласована в соответствии с законодательством РФ.

Без согласованного проекта доставку в МКД оконных конструкций не производить.

Для организации доставки в МКД балконных, оконных конструкций и стеклопакетов необходимо предъявить в Управляющую компанию проект остекления, согласованный в установленном законом порядке. Все оконные конструкции и стеклопакеты должны иметь паспорта, сертификаты РФ.

Запрещается:

– Выполнять работы без согласования с Управляющей компанией.

– Изменять цвет, размеры и развертку наружных оконных блоков.

9.3. Проведение сварочных работ.

Сварочные работы выполняются специализированной организацией, обученным и аттестованным персоналом.

Для проведения сварочных работ Собственник должен предъявить в Управляющую компанию проект работ, подлежащих сварке, заверенные копии аттестационных документов исполнителей и производителя работ, копию наряда-допуска на проведение сварочных работ.

Для проведения сварочных работ подрядная организация обязана обеспечить меры пожарной безопасности.

Ответственность за соблюдение сотрудниками подрядной организации требований охраны труда, техники безопасности, пожарной безопасности несет Собственник помещения.

Запрещается:

– Производить работы без проекта на сварочные работы.

– Проводить работы без назначения ответственного лица (от организации) за производство сварочных работ.

– Проводить сварочные работы не аттестованным персоналом.

– Проводить сварочные работы без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.

– **Хранить газосварочное оборудование в местах общего пользования, помещениях Собственников. За нарушение данного пункта Собственник выплачивает УК штраф в размере 5000 рублей и немедленно удаляет из МКД газосварочное оборудование.**

– Проводить сварочные работы без согласования с Управляющей компанией.

Доставка газосварочного и электросварочного оборудования в МКД без согласования УК не допускается.

После окончания ремонтно-отделочных работ:

После окончания ремонтно-отделочных и монтажных работ до чистовой отделки Собственник должен предъявить выполненные работы в отношении целостности строительных конструкций, правильности подключения к инженерным коммуникациям и обеспечения доступа к общедомовым системам Управляющей компании.

При несоблюдении настоящих Правил проведения ремонтно-отделочных работ технических условий на подключение и пользование коммуникациями МКД к владельцу квартиры применяются санкции в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, кодексом РФ об административных нарушениях.

Управляющая компания:

Генеральный директор:

_____ Е.Е. Хисаева

Я,_____, ознакомлен(на) с Правилами проведения ремонтно-отделочных работ технических условий на подключение и пользование коммуникациями здания по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская, д. 1, а также с последствиями и ответственностью за самовольную перепланировку и переустройство помещений. Обязуюсь выполнять все требования настоящих Правил.

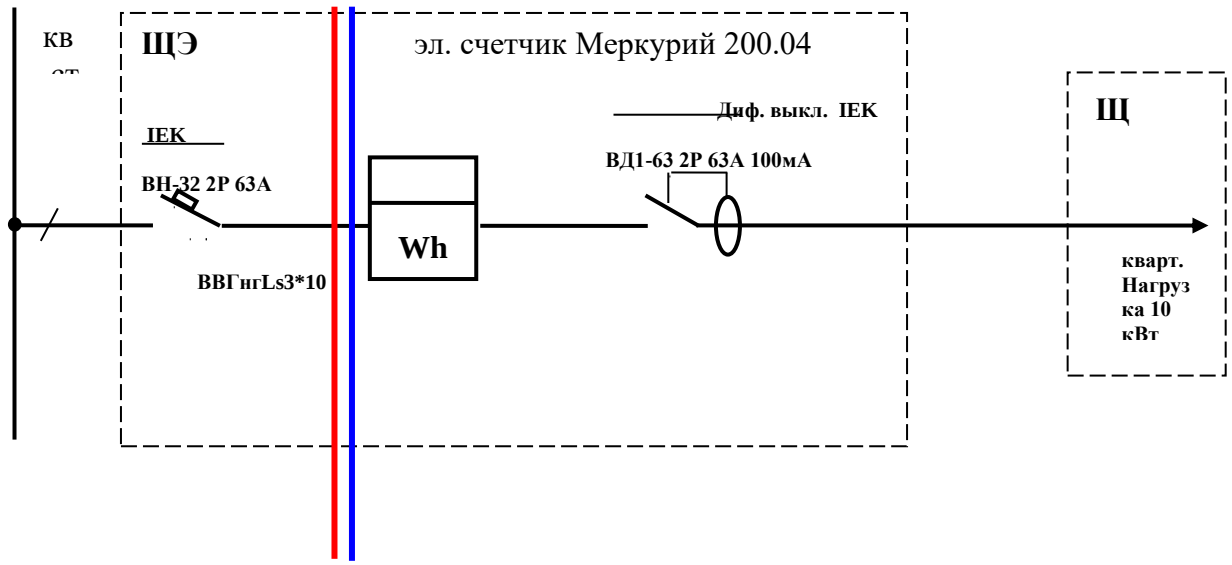
_____ /_____ /

АКТ

Московская область, От «__» _____ 20__ г.
г. Красногорск,
ул. Большая Воскресенская, д.1

По разграничению балансовой принадлежности и ответственности за эксплуатацию электроустановок потребителей напряжением до 1000 В между:
управляющей компанией ООО «Жилэксплуатация» и
Потребителем – собственником кв. № _____ , по адресу: **Московская область, г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская, д. 1**

1.Электроснабжение Потребителя - **кв. № _____** осуществляется от щита этажного (ЩЭ) через щит квартирный (ЩК), согласно следующей схеме:



2. Схема электроснабжения соответствует 3 категории надежности.
3. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности за эксплуатацию электроустановок между: УК **ООО «Жилэксплуатация»** и Потребителем **– собственником кв. № _____** , являются выходные клеммы первого от стояка электроснабжения автоматического выключателя в электрическом щите «**IEK ВН-32 2Р 63А».**
4. Потребитель обязан содержать свои сети в строгом соответствии с ПТЭ, ПТБ, ПУЭ.
5. Особые условия: управляющая компания обеспечивает абонента электроэнергией, но сохраняет за собой право отключения в случае грубых нарушений ПТЭЭП и Межотраслевых Правил по охране труда (Правил безопасности) при эксплуатации электроустановок, самовольного вмешательства в общедомовые сети, этажные электрощиты или иные действия, повлекшие за собой ущерб работоспособности, безопасности эксплуатации электрооборудования дома и других жителей.
6. Разрешение на присоединение мощности на установленную мощность не более **10 кВт.**
7. Первый автоматический выключатель в квартирном распределительном электрическом щита должен быть номиналом не более 63А.
7. Начальные показания электросчетчика: T_1= _____ кВт, T_2= _____ кВт.

Генеральный директор
ООО «Жилэксплуатация» _____ _____ /Хисаева Е.Е./

Потребитель – СОБСТВЕННИК кв. № _____ _____/_____/