

ДОГОВОР № 21/2019
управления многоквартирным жилым домом

г.Сургут, ХМАО-Югра

«30» мая 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Система» (сокращённое наименование ООО УК «Система», ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, КПП 860201001), именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Гапонова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава и Решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от 08.04.2019), с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория»** (сокращённое наименование ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория», ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359, КПП 860201001, адрес местонахождения: 628422, Россия, Тюменская область, город Сургут, улица Базовая, д. 2, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00744 от 12 августа 2010 года, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 03 марта 2011 года в реестре за № 2073-94174120, в лице генерального директора Грачевой Иры Петровны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Собственник»** и являющийся собственником помещения (-ий) общей площадью 2 009,6 кв.м., согласно **Приложению №12** к настоящему договору – Сведения о праве собственности на помещения в Доме, расположенного (-ых) в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Замятинская, д.3/1 (далее – **Помещение**), с другой стороны,

или совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

«Дом» – **многоквартирный жилой дом №3/1 по ул. Замятинская, г. Сургут, ХМАО-Югра** (также далее по тексту может именоваться – МКД. Термины «Дом» и «МКД» являются тождественными).

«Внутридомовые инженерные системы» - инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, и являющиеся общим имуществом собственников помещений в Доме.

«Внутриквартирное оборудование» - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

«Жилищные услуги» - осуществление деятельности Управляющей организации по предоставлению Собственнику услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, по управлению многоквартирным домом.

«Индивидуальный прибор учёта» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объёмов (количества) потребления коммунального ресурса в Помещении.

«Коллективный (общедомовой) прибор учёта» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объёмов (количества) коммунального ресурса, поданного в Дом.

«Коммунальные услуги» - деятельность по подаче Собственнику любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования Помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме и земельного участка на котором расположен Дом.

«Коммунальные ресурсы» - холодная вода, электрическая энергия, тепловая энергия (отопление), используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

«Норматив потребления коммунальной услуги» - количественный показатель объёма потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами

государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учёта.

«Общее имущество» (также общедомовое имущество) – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в Дома, определяемое в соответствии с законодательством, сведениями, содержащимися в ЕГРН, решениями собственников помещений в Доме. Состав общего имущества приведён в **Приложении №10** к настоящему договору.

Замена остекления лоджии, нарушающая целостность архитектурно-градостроительного облика Дома (планировочное решение внешнего вида Дома) не разрешается, за исключением замены остекления лоджии на остекление с таким же внешним видом. Несоответствие внешнего вида Дома (в том числе остекления лоджий) его проектной документации является нарушением. За нарушение, физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и ХМАО-Югры.

Установка (размещение) индивидуальных спутниковых антенн и антенн других видов и типов на фасаде Дома запрещается. Установка (размещение) индивидуальных спутниковых антенн и антенн других типов и видов производится непосредственно в границах лоджий (т.е. внутри лоджии).

Установка (размещение) внешних блоков кондиционеров на фасаде Дома запрещается, за исключением размещения (установки) на внешней боковой части лоджии в корзинах белого цвета, согласно Схемы монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций - **Приложение №11** к настоящему договору (далее – Схема монтажа). Рекомендуется устанавливать (размещать) внешние блоки кондиционеров в декоративных корзинах типа КОРБАС КДК (**Приложение №11** – Схема монтажа). Установка (размещение) внешних блоков кондиционеров также допустима внутри лоджий. Диаметр отверстий в местах прохода коммуникаций кондиционеров через несущие конструкции должен быть не более 50 мм. Прокладку коммуникаций кондиционеров рекомендуется осуществлять на примере Схемы монтажа.

При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн запрещается нарушать целостность «закладочных».

«Переустройство помещения» – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.

«Перепланировка помещения» – изменение её конфигурации.

Переоборудование (переустройство, перепланировка) помещения может включать в себя: перенос нагревательных сантехнических приборов, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения - дополнено из ПиН Госстроя 2003г.

Перепланировка помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных Помещений, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение площади Помещений за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров и другое, что отнесено законодательством РФ к перепланировке помещений.

«Пользователь Помещения» - лицо, которому Помещение не принадлежит на праве собственности и которое постоянно/временно проживает в Помещении и/или пользуется на ином основании, в том числе на основании договоров аренды, найма, социального найма. При этом в целях расчёта платы за соответствующий вид коммунальной услуги физическое лицо считается временно проживающим в Помещении, если лицо фактически проживает (пользуется) в Помещении более 5 (пяти) дней подряд.

«Ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов, отведение сточных бытовых вод.

«Управляющая организация» – организация, действующая по поручению Собственника и получающая вознаграждение – плату за работы и услуги по содержанию многоквартирного дома.

«Содержание общего имущества» – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества Дома, поддержанию его в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию внутридомовых инженерных систем и т.д.

«Текущий ремонт общего имущества» – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества Дома или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), включающий в себя:

- текущий ремонт внутридомовых инженерных систем;

- текущий ремонт конструктивных элементов Дома;
- текущий ремонт кровли;
- текущий ремонт лифтового оборудования;
- ремонт общего имущества (подъездов);
- текущий ремонт систем противодымной защиты, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.

«Централизованные сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам, отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация, действуя на основании Лицензии № 305 от 30.10.2017 г., выданной Жилстройнадзор Югры и решения собрания собственников (протокол № 1 от 08.04.2019), в течение срока действия настоящего договора, по поручению Собственника и за плату (вознаграждение) обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным Домом.

Управляющая организация от своего имени, но по поручению и за счет собственников помещений в Доме, заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, в целях содержания общего имущества, а также с иными подрядными организациями с целью обеспечения надлежащего исполнения настоящего договора.

Управляющая организация может выполнять работы и оказывать услуги по настоящему договору, как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

2.2. Перечень и объём услуг по содержанию общего имущества Дома, Правила содержания общего имущества, правила изменения размера платы за содержание жилого помещения, определяется на основании решения собственников помещений в Доме, нормативно-правовых актов, в том числе постановлением от 27.09.2003г № 170 Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и /или/ с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденном постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290.

В состав услуг и работ по содержанию общего имущества не входит содержание и ремонт входных дверей в Помещение, дверей и окон, расположенных внутри Помещения, в том числе их утепление, замену.

2.3. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользователям Помещения в Доме устанавливаются в соответствии с нормативными актами, принятыми Правительством Российской Федерации, в частности в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

2.4. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются решениями общих собраний собственников многоквартирного дома, настоящим договором, а также законодательством Российской Федерации, регулирующим вопросы по управлению многоквартирными домами и предоставлению жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

2.5. Оплата предоставляемых Управляющей организацией услуг и работ по настоящему договору производится в соответствии с разделом 5 Договора.

2.6. Изменение перечня услуг и работ, размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению собрания собственников при условии надлежащего уведомления Управляющей организации о проведении такого собрания и с учетом её предложений, а также в случае вступления в силу изменений (дополнений) в нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы по управлению многоквартирными домами и предоставлению жилищных услуг, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующих решений собственников помещений в Доме, в т.ч. нормативно-правовых актов органа местного самоуправления.

2.7. Нормативно-правовые акты, указанные в настоящем договоре, применяются в редакциях, действующих на момент подписания настоящего договора, с учётом внесённых в них изменений и дополнений. С момента вступления в силу изменений в нормативно-правые акты, в соответствии с которыми Управляющая организация обязана выполнять работы и оказывать услуги по настоящему договору, такие изменения становятся обязательными для Управляющей организации и Собственника и доводятся до сведения Собственника путём указания в едином платёжном документе на оплату (далее – ЕПД или счет на оплату), путём размещения информации на официальном сайте Управляющей организации. При отмене нормативно-правового акта и/или принятии нового нормативно-правового акта, подлежат применению положения нового нормативно-правового акта с момента вступления его в действие, о чём Управляющая организация уведомляет Собственника путём указания в ЕПД (в счете на оплату), путём размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома указан в **Приложении №9** к настоящему договору.

3.1.2. Надлежаще оказывать услуги по управлению многоквартирным домом.

3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом Дома. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами (при наличии соответствующего решения собственников помещений в многоквартирном доме).

3.1.4. Заключение в интересах Собственника с ресурсоснабжающими организациями договоров на поставку (предоставление) коммунальных услуг на общедомовые нужды, а также с иными подрядными организациями с целью надлежащего выполнения условий по настоящему договору.

3.1.5. Обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества на основании решения собственников помещений Дома, с учётом предложений Управляющей организации.

3.1.6. Обеспечить устранение повреждений внутридомовых инженерных систем при получении от Собственника заявки, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором, а в случае аварии – немедленно.

Обеспечить устранение повреждений внутриквартирного оборудования, по расценкам установленным Управляющей организацией для дополнительных платных услуг, при получении от Собственника заявки, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором, а в случае аварии – немедленно.

Адрес и телефон диспетчерской службы: г. Сургут, ул. Тюменский тракт 2/1, тел. /3462/ 77-92-07.

Информация о режиме работы Управляющей организации размещается в ЕПД, либо на информационных листках (бюллетени) в местах общего пользования или на досках объявлений, **а также на сайте Управляющей организации: www.yk-sistema.ru.**

3.1.7. Обеспечить уборку мест общего пользования Дома, а также его придомовой территории. Обеспечить своевременную подготовку общего имущества Дома, к эксплуатации в зимних условиях.

До определения в соответствии с требованиями земельного законодательства границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, площадь уборки придомовой территории определяется Управляющей организацией с учётом существующей застройки земельного участка, в ранее установленных (фактических) границах землепользования, исходя из принципа разумности и обеспечения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, если иное не установлено решением собственников помещений в Доме.

3.1.8. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 2 (два) рабочих дней до начала перерыва.

3.1.9. Представлять собственникам помещений Дома ежегодно в течении первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путём публикации сообщений об этом в средствах массовой информации либо в ЕПД, либо размещением информационных листков (бюллетени) в местах общего пользования или на досках объявлений, и в обязательном порядке **на сайте управляющей организации: www.yk-sistema.ru.**, а также в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (сайт): ГИС ЖКХ.

3.1.10. Информацию об изменении тарифов на услуги, предоставляемых в рамках настоящего договора, Управляющая организация обязана довести до сведения Собственника не позднее чем за 30 дней до даты выставления ЕПД, на основании которого Собственник будет вносить плату за жилищные услуги в ином размере. Изменённые тарифы и нормативы потребления коммунальных

услуг принимаются сторонами к взаиморасчетам с момента ввода их в действие, без оформления дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.1.11. Вести соответствующую техническую документацию на Дом и отвечать за её сохранность.

3.2. «Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в Помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общедомового имущества (например: стояки холодного водоснабжения и теплоснабжения), для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг с использованием общедомового имущества, а для ликвидации аварий – в любое время.

Достаточным согласованием времени посещения считается: для собственников жилых помещений – вывешивание уведомления на досках объявлений в подъезде дома, для собственников нежилых помещений – уведомление по электронной почте или факсу.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта (при их наличии), установленных в Помещении, проверку состояния таких приборов (их исправности, а также целостности на них пломб), при наличии соответствующих договорённостей между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией.

3.2.3. Взыскивать с Собственника суммы просроченной платы за жилищные услуги, а также в связи с этим начисленные суммы проценты, неустойки (пени, штрафы) и иных штрафных платежей, предусмотренных настоящим договором и законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.4. Управляющая организация имеет право, самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, оказывать услуги (работы) (далее – услуги) по приостановлению или ограничению коммунальных услуг (электроснабжение, водоотведение) (в зависимости от технической возможности), а также оказывать услуги по уведомлению собственников помещений в МКД о приостановлении или ограничении коммунальных услуг. Указанные услуги, Управляющая организация оказывает на основании письменного соглашения (заявка, заявление, договор, соглашение и т.п.) с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей соответствующую коммунальную услугу собственнику помещения в МКД.

При оказании Управляющей организацией, предусмотренных настоящим пунктом услуг, применяется следующий порядок уведомления собственников помещений в МКД о приостановлении или ограничении коммунальных услуг, а также о возобновлении их подачи: вручение лично (нарочно) или уведомление посредством отправления «смс» на номер телефона собственника, или на его электронную почту, или на его почтовый адрес, которые указаны в договоре на управление МКД. Уведомление считается доставленным (вручённым) при его направлении любым из указанных способов. При этом, если уведомление направлено по почте оно считается доставленным адресату: на седьмой календарный день с момента отправки, если адрес получателя по городу Сургуту и Сургутскому району; на пятнадцатый календарный день с момента отправки, если адрес получателя за пределами города Сургута и Сургутского района.

Стоимость оказания таких услуг и дополнительные условия порядка их оказания определяется письменным соглашением между управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.

3.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома путём заключения с третьими лицами соответствующих договоров.

3.2.6. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Дома. При этом Управляющая организация обязана установить приборы учёта потребляемых ресурсов в данных помещениях, если в этих помещениях фактически происходит потребление ресурсов.

3.2.7. В случае обнаружения проведения Собственником несанкционированных работ по перепланировке и (или) переустройству Помещения и (или) общедомового имущества, а также в случаях обнаружения нарушения проектной схемы функционирования инженерных систем, инженерного оборудования в Доме, если такие нарушения (действия) создают препятствия для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества, Управляющая организация имеет право требовать от Собственника прекратить такие нарушения (работы) и сообщить о данном факте в органы, отвечающие за жилищный и строительный надзор, а также в правоохранительные органы.

3.2.8. В случае выявления лиц, проживающих в Доме без соответствующей регистрации по адресу жилого помещения Дома и отсутствия в таком жилом помещении индивидуальных приборов учёта,

Управляющая организация имеет право составить акт об установлении количества проживающих в таком жилом помещении. Указанный акт подписывается представителем Управляющей организации и Собственником (либо лицом, постоянно проживающим в таком жилом помещении), а в случае отказа Собственника, либо постоянно проживающего в таком помещении лица от подписания акта, акт подписывается представителем Управляющей организации и не менее чем двумя физическими лицами, не являющимися работниками Управляющей организации.

3.2.9. Управляющая организация имеет право обращаться в правоохранительные органы с соответствующими заявлениями по фактам совершения лицами противоправных действий (деятелиности) в отношении общедомового имущества, а Собственник Помещения в Доме уполномочивает Управляющую организацию на подачу таких заявлений со всеми правами без исключений.

3.3. Управляющая организация дополнительно выполняет ремонтные работы, которые не относятся к текущему ремонту, а именно работы по устранению неисправностей общедомового имущества Дома вызванных физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных элементов Дома (окна, двери помещений общего пользования, система рабочего и аварийного освещения, системы оповещения людей о пожаре, противопожарный трубопровод, система противодымной защиты) в следствии действий лиц, не относящиеся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества Дома. Стоимость ремонтных работ, указанных в настоящем абзаце, оплачивают все собственники помещений в Дома в сроки, установленные для оплаты жилищных услуг. Основанием для начисления стоимости работ являются: дефектная ведомость, локальный сметный расчет, выполняемые Управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению Управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общедомовому имуществу Дома.

Информация о необходимости выполнения дополнительных работ, согласно настоящего абзаца, доводится до собственников помещений в Дома путем размещения: на досках объявлений, на сайте Управляющей организации, не позднее 14 дней до даты начала таких работ и не позднее одного месяца до выставления в ЕПД собственникам помещений в Дома стоимости выполненных работ к оплате. Стоимость дополнительных работ, по настоящему абзацу, для собственника помещения в Дома рассчитывается пропорционально его доли в праве собственности на общее имущество в доме (т.е. пропорционально площади его помещения, принадлежащего ему на праве собственности) и указывается в ЕПД отдельной графой «прочее». Акт, которым фиксируется причиненный ущерб общедомовому имуществу Дома, согласно настоящему абзацу, составляется Управляющей организацией с подписью не менее двух жильцов Дома, либо составляется Управляющей организацией с вызовом правоохранительных органов. Указанные в настоящем абзаце расходы взыскиваются Управляющей организацией с виновного лица, при его установлении.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. вносить ежемесячную плату за жилищные услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором.

4.1.2. использовать Помещение в соответствии с его назначением.

4.1.3. не совершать действия (бездействия), которые могут причинить какой-либо вред (ущерб) общему имуществу Дома.

4.1.4. своевременно сообщать в Управляющую организацию о неисправностях в конструктивных элементах Помещения и/или внутриквартирного оборудования, а также о неисправностях общего имущества Дома.

При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования немедленно принимать все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, в целях предотвращения причинения какого-либо вреда общему имуществу Дома и/или имуществу, принадлежащему на праве частной собственности третьим лицам.

4.1.5. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, на придомовой территории.

4.1.6. выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места. В целях предотвращения замусоривания прилегающей территории, мусор должен быть предварительно упакован (мусорные мешки и т.п.).

4.1.7. **не сбрасывать в канализацию мусор и отходы, которые могут её засорить, в том числе предметы личной гигиены, не сливать жидкие пищевые отходы, не сбрасывать крупногабаритный мусор, обработанные ртутьсодержащие лампы и компактные люминесцентные лампы в**

мусоропровод. Не сбрасывать в канализацию через унитаз наполнители для туалетов домашних животных.

Ртутьсодержащие лампы должны быть переданы на хранение в специально оборудованное для этого место в Управляющую организацию для последующей их утилизации.

4.1.8. не парковать автомашины на придомовой территории в не установленных местах, в том числе на проездах и перед входом в подъезд Дома. Площадка перед подъездом Дома предназначена только для посадки-высадки пассажиров и разворота автотранспорта. Не подключать электроподогрев автомобиля к внутридомовым инженерным системам (электросеть).

4.1.9. соблюдать правила пожарной безопасности: не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не складировать (размещать) вещи в местах общего пользования (коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах и др.), а также выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.1.10. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети и/или технических условий, выданных Управляющей организацией, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системе холодного водоснабжения, теплоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим собственникам и /или/ пользователям помещений в Доме, бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам.

4.1.11. устранять за свой счет повреждения в помещениях, являющихся как собственностью Собственника, так и в помещениях, являющихся частной собственностью третьих лиц, в том числе в местах общего пользования, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

4.1.12. допускать в Помещение представителей Управляющей организации, для осмотра внутриквартирного оборудования и контроля за его эксплуатацией, в том числе индивидуальных приборов учёта (при их наличии и наличии соответствующих договорённостей между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией) и осмотра конструктивных элементов Дома, и иного общедомового имущества, проведения профилактических работ внутридомовой инженерной системы, ликвидации аварий.

4.1.13. обеспечивать сохранность установленных индивидуальных приборов учёта (при их наличии) и пломб на них, оплачивать стоимость их технического обслуживания, проверок и замену по истечении срока эксплуатации.

4.1.14. в случае выхода из строя индивидуального прибора учета электроэнергии, самостоятельно приобрести электросчётчик, прошедший государственную поверку, класса точности не ниже 2,0 и по вопросу его установки обратиться в организацию, обслуживающую внутридомовое электрооборудование, и предъявить узел учёта электроэнергии представителю Управляющей организации (при наличии соответствующих договорённостей между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией) для проверки присоединения и опломбировки.

4.1.15. уведомлять Управляющую организацию об отчуждении (продажа, мена, дарение и др.) Помещения третьему лицу, **не позднее 10 (десяти) календарных дней**, с даты заключения соответствующего договора по отчуждению Помещения, с последующим предоставлением в управляющую организацию документа подтверждающего государственную регистрацию перехода права собственности на Помещение третьему лицу.

4.1.16. извещать Управляющую организацию об изменении числа Пользователей Помещения, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений. Собственник (либо Пользователь) Помещения уведомляет Управляющую организацию путём подачи заявления, которое должно содержать фамилию, имя и отчество Собственника или Пользователя Помещения, адрес, место его жительства, сведения о количестве Пользователей, о датах начала и окончания проживания таких Пользователей в Помещении.

4.1.17. предварительно письменно согласовать с Управляющей организацией возможность установки в Помещении электробытовых приборов высокой мощности, требующих стационарной установки.

4.1.18. при наличии индивидуального прибора учёта ежемесячно снимать его показания и передавать в Ресурсоснабжающую организацию.

Собственники нежилых помещений обязуются предоставлять показания приборов учета только в письменной форме, на фирменном бланке, за подписью уполномоченного лица; показания прибора электроэнергии передавать в письменном виде по согласованной форме, заверенной подписью и печатью (при наличии) собственника нежилого помещения.

4.1.19. в целях ведения учета платежей за жилищные услуги Собственник обязан открыть лицевой счет в бухгалтерии Управляющей организации с указанием количества лиц, фактически проживающих в Помещении. В случае изменения количества собственников и /или/ пользователей Помещения, проживающих в Помещении, Собственник обязан немедленно письменно уведомить об этом Управляющую организацию.

4.1.20. Обеспечить надлежащую техническую эксплуатацию индивидуальных приборов учёта (при их наличии), их сохранность, своевременную замену и проведение поверок в сроки, установленные технической документацией на эти приборы учёта.

К использованию допускаются индивидуальные приборы учёта утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии индивидуального прибора учёта утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учёта и об установленном для него межповерочном интервале, а также требования к условиям его эксплуатации должны быть указаны в сопроводительных документах к индивидуальному прибору учёта.

4.1.21. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника, в том числе в период его временного отсутствия.

4.1.22. Собственник гарантирует и обязуется соблюдать требования законодательства Российской Федерации, устанавливающие правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, санитарно-гигиенические нормы, противопожарные нормы и правила, требования к проведению переоборудованию (переустройству, перепланировке), а также требования и правила, установленные в настоящем договоре.

4.1.23. Выполнять обязательства, возникающие в связи с п.3.3. настоящего договора.

4.1.24. Заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг, за исключением коммунальных услуг на общедомовые нужды.

4.2. Без письменного разрешения Управляющей организации, Собственник не имеет права:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой инженерной системы (одновременно подключаемая мощность не должна превышать 8,0 кВт в домах со стационарными электроплитами, в том числе не более 1,3 кВт в одну розетку);

- изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, а также регулирующую и запорную арматуру и иное внутриквартирное оборудование, не соответствующее проектным характеристикам Дома, требованиям безопасности, эксплуатации и ресурсосбережения.

4.3. При проведении строительно-отделочных работ в Помещении, Собственник обязан соблюдать правила и требования, указанные в главе 6 настоящего договора.

4.4. Запрещается изменять, перекрывать сечение вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению, а также переделывать сантехнические и коммуникационные шахты.

4.5. Собственник вправе:

4.5.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, бесперебойного предоставления жилищных услуг надлежащего качества.

4.5.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путём получения у последней соответствующей информации в порядке, предусмотренном «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г №731.

4.5.3. Требовать изменения размера платы за жилищные услуги при предоставлении таких услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлениями Правительства Российской Федерации.

4.6. В целях выполнения требований пунктов 4.1.8., 4.1.9. договора, Собственник обязуется и гарантирует соблюдать Инструкцию по пожарной безопасности (**Приложение №6** к настоящему договору).

4.7. В целях соблюдения, обеспечения доступа к Дому машин скорой помощи, пожарных машин и иных служб чрезвычайной и экстренной помощи, а также надлежащего оказания Управляющей организацией услуг по управлению и содержанию общедомового имущества Дома,

запрещается стоянка (т.е. более 5 минут) транспортных средств на проездах придомовой территории Дома.

4.8. Размещение (парковка, стоянка (т.е. остановка более чем на 5 минут) грузовых транспортных средств (коммерческого автотранспорта (автомобилей категорий С, D, E)) на территории Дома запрещается, за исключением кратковременной остановки в целях погрузки/выгрузки имущества собственников, пользователей помещений Дома, а также с целью вывоза твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора.

4.9. Замену остекления лоджии Собственник производит самостоятельно за свой счет, с соблюдением целостности архитектурно-градостроительного облика Дома. Замена остекления лоджии по каким-либо причинам должна быть осуществлена на остекление с таким же внешним видом. Эксплуатация остекления лоджий собственником осуществляется самостоятельно, в соответствии с рекомендациями изготовителя и с учётом **Приложения №7** к настоящему договору.

5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. В состав ежемесячно вносимой Собственником платы за жилищные услуги по договору, включается:

а) плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

б) плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества Дома (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

5.1.1. Учитывая, что жилищные услуги Управляющая организация оказывает, в том числе с привлечением третьих лиц, Собственник в течение срока действия настоящего договора оплачивает Управляющей организации такие услуги, в составе платы за жилищные услуги.

5.1.2. Стоимость услуг и работ, оказываемых Управляющей организацией по настоящему договору, указана в **Приложении №8** к настоящему договору.

5.2. Размер платы по договору определяется в следующем порядке:

5.2.1. Размер платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, определяется исходя из площади Помещения Собственника и тарифов (цен), установленных решением собрания собственников помещений в Доме, с учётом п.5.5 Договора.

5.2.2. В плату за жилищные услуги включаются расходы на приобретение объёма коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), потребляемых при содержании общего имущества Дома, с учётом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в Доме.

Объём коммунального ресурса (холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), в размере превышения объёма коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в Доме, определённого исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в Доме, распределяется между всеми собственниками помещений в Доме пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, принадлежащего на праве частной собственности.

5.3. Перерасчет платы осуществляется Управляющей организацией в случае несоответствия размера платы, указанного в ЕПД, предъявленном Собственнику, размеру платы, определяемому в соответствии с пунктом 5.2. Договора (в случае ошибки, допущенной при начислении платы за жилищные услуги).

5.4. Перерасчет платы при установлении факта не предоставления (не потребления) жилищных услуг производится на основании письменного заявления Собственника и двухстороннего акта. Составление двухстороннего акта, является обязанностью Управляющей организации, который составляется не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подачи Собственником заявления, указанного в настоящем пункте. Перерасчет предоставляется в виде уменьшения платы по соответствующим жилищным услугам и указывается в очередном платежном документе.

5.5. Управляющая организация ежегодно индексирует стоимость (тарифы) работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, по управлению МКД в сторону увеличения на процент инфляции, рассчитанный государственными органами статистики Российской Федерации за предыдущий календарный год, о чем Управляющая организация уведомляет собственников помещений в МКД путем указания в ЕПД (счет на оплату). Изменение тарифов на процент инфляции в сторону увеличения производится не чаще одного раза в год. Изменённые тарифы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошло изменение тарифов, о чем указывается в

ЕПД (счетах на оплату). В случае принятия органом местного самоуправления на территории соответствующего муниципального образования тарифов на работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, по управлению многоквартирными домами, в размере, превышающем тарифы, действующие для собственников помещений в МКД на аналогичные работы (услуги), автоматически на положительную разницу увеличиваются тарифы, действующие для собственников помещений в МКД на аналогичные работы (услуги). Изменённые, согласно настоящих условий, тарифы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором произошло изменение тарифов, и о чем указывается в ЕПД (счетах на оплату).

В случае внесения в нормативно-правовые акты каких-либо изменений или принятия новых нормативно-правовых актов, устанавливающих иной перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и/или иной размер платы (тарифы), а именно:

- при внесении дополнительных работ (услуг) не указанных в договоре управления многоквартирным домом и/или в **Приложениях №№ 8,9**, к настоящему договору, такие дополнительные работы (услуги) становятся обязательными для управляющей организации и оплачиваются собственниками помещений в МКД по утверждённому органом местного самоуправления на территории соответствующего муниципального образования тарифам на аналогичные работы (услуги), если собственники помещений в МКД не примут иное решение на общем собрании. Соответствующую информацию об этом управляющая организация указывает в ЕПД (счетах на оплату);

- при исключении каких-либо работ (услуг), которые указаны в **Приложениях №№8,9** к настоящему договору, такие работы (услуги) подлежат исключению, если есть соответствующее решение собственников помещений в МКД, и в любом случае, если такие работы (услуги) исключены федеральным законом. Соответствующую информацию об этом управляющая организация указывает в ЕПД (счетах на оплату).

5.6. Услуги телефонной связи, кабельного телевидения, Интернет-связи и прочие подобного рода услуги не входят в предмет настоящего договора и оплачиваются Собственником самостоятельно на основании договоров, заключенных Собственником со специализированными организациями, предоставляемыми такие услуги.

5.7. Расчетный период для оплаты жилищных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Оплата вносится Собственником ежемесячно **до конца месяца**, следующего за истекшим (отчётным) месяцем, на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации, либо в любом расчетном кассовом центре, указанном в ЕПД (счетах на оплату).

5.8. Не использование Помещения его Собственником и/или Пользователем не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

5.9. Размер оплаты жилищных услуг, расчетный счет, на который вносится оплата, указываются в ЕПД, предъявляемом ежемесячно Управляющей организацией не позднее **20 числа месяца**, следующего за истекшим (отчётным) месяцем. Собственник согласен, что ЕПД предоставляются Управляющей организацией через почтовый ящик Собственника, расположенный в подъезде Дома.

5.10. Управляющая организация обязана своевременно не позднее 20 числа месяца, следующего за текущим предоставить Собственнику нежилого помещения счет на оплату, счет-фактуру, акт выполненных работ и расчет предоставленных услуг. Указанные документы Собственник нежилого помещения (уполномоченное им лицо) обязан самостоятельно получить в бухгалтерии Управляющей организации. Неполучение собственником нежилого помещения документов, указанных в настоящем пункте не освобождает его от надлежащего исполнения обязательств по оплате жилищных услуг.

5.11. При предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.12. В случае сдачи Помещения в наём, в том числе в социальный найм, в аренду, и при отсутствии в Помещении установленных индивидуальных приборов учёта, Собственник обязан немедленно уведомить об этом Управляющую организацию. Отсутствие заключённого договора найма, социального найма, договора аренды, между Собственником и Пользователем Помещения, а также не уведомление/несвоевременное уведомление Управляющую организацию, не является основанием для неоплаты Собственником начисленных жилищных услуг, предоставляемых по настоящему договору и рассчитанных в соответствии с условиями настоящего договора.

5.13. Любые денежные средства, перечисляемые Собственником на расчетный счет Управляющей организации, зачисляются Управляющей организацией на лицевой счет Собственника в первую очередь для погашения задолженности с даты ее возникновения по всем видам платежей, входящим в состав жилищных услуг.

5.14. Оплата жилищных услуг может производиться нанимателем, арендатором при наличии соответствующего договора, заключенного ими с собственником помещения, условия которого предусматривают такую обязанность для нанимателя, арендатора. В подтверждение собственник, либо наниматель, арендатор обязаны предоставить надлежащим образом заверенную копию заключенного между ними договора (найм, социальный найм, аренда). При не предоставлении такого договора в Управляющую организацию, Собственник является ответственным лицом по оплате жилищных услуг.

6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ

6.1. Собственник при производстве строительно-отделочных работ в Помещении:

6.1.1 выполняет такие работы в строгом соответствии с действующим законодательством РФ, положениями настоящего договора, положениями протоколов (решений) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

6.1.2. обязан выполнять требования Регламентов, являющихся **приложениями №№1, 2, 3** к настоящему договору;

6.1.3. оплачивает жилищные услуги в соответствии с разделом 5 Договора и принятыми решениями (протоколы) общего собрания собственников помещений Дома;

6.1.4. приступает к выполнению таких работ только:

- при наличии предварительного письменного согласования проектной документации на проведение работ с органами местного самоуправления, иными органами и при наличии экспертизы проектной документации, если такое согласие и/или экспертиза требуется в силу закона;

- с обязательным предварительным письменным согласованием с Управляющей организацией проекта по переустройству, перепланировке, реконструкции помещения в МКД на соответствие такого проекта проектному решению Дома.

6.2. По завершении строительно-отделочных работ, Собственник обязан предоставить Управляющей организации комплект проектной и исполнительной документации по перепланировке помещения, в том числе по инженерным системам, находящимся в Помещении (в случае внесения в них каких-либо изменений), в том числе по скрытым работам.

6.3. В случае изменения площади помещения, учитываемая при расчете и оплате за жилищные услуги, Собственник обязан незамедлительно предоставить в Управляющую организацию копии документов подтверждающие такие изменения (кадастровый паспорт на помещение, выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимость).

6.4. Запрещается несогласованная с Управляющей организацией установка на кровле, на фасаде Дома приборов связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений (далее по тексту – Оборудование), установка которых связана с креплением к фасаду здания. При проведении подобных работ необходимо предварительно обратиться в Управляющую организацию для получения согласования.

Местом установки (размещения) индивидуальных спутниковых антенн и антенн других вводов и типов (также далее – антенн), определено - непосредственно в границах лоджии жилого помещения собственника (т.е. внутри лоджии). Местом установки (размещения) внешних блоков кондиционеров для домашнего пользования (далее – внешние блоки кондиционеров), определено – на внешней боковой части лоджии в корзинах белого цвета, согласно Схемы монтажа внешних блоков кондиционеров и прокладки коммуникаций (Приложение №11 к Договору) (далее – Схема монтажа). При этом рекомендуется устанавливать (размещать) внешние блоки кондиционеров в декоративных корзинах типа КОРБАС КДК (**Приложение №11** – Схема монтажа). Установка (размещение) внешних блоков кондиционеров также допустима внутри лоджий. Диаметр отверстий в местах прохода коммуникаций кондиционеров через несущие конструкции должен быть не более 50 мм. Прокладку коммуникаций кондиционеров рекомендуется осуществлять на примере Схемы монтажа. При установке (размещении) внешних блоков кондиционеров, антенн **запрещается** нарушать целостность «закладных». Установка (размещение) антенн, внешних блоков кондиционеров в иных местах на фасаде и/или на кровле Дома запрещается.

При размещении (установка) Собственником на кровле, на фасаде Дома оборудования, Собственник несёт ответственность за повреждение кровли и/или фасада Дома, которые могут возникнуть в результате размещения такого оборудования. При демонтаже такого оборудования, Собственник обязан за свой счет произвести работы по восстановлению кровли и/или фасада Дома в месте, где находилось это оборудование.

Управляющая организация может произвести восстановительные работы своими силами и/или с привлечением третьих лиц. При этом расходы, связанные с восстановительными работами, производимые Управляющей организацией возмещаются Собственником в полном размере по

согласованной смете между Управляющей организацией и Собственником. В случае необоснованного отказа Собственника от согласования сметы и/или не проведения восстановительных работ своими силами, то Управляющая организация вправе произвести такие работы без согласования с Собственником с последующим выставлением понесённых затрат Собственнику для оплаты.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

7.1. В случае нарушения Собственником, Пользователем Помещения, а также лицами, выполняющими строительные-отделочные работы в Помещении, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовой территории, переустройство либо перепланировки Помещения без соответствующих разрешений и согласований, нарушения правил эксплуатации инженерного оборудования Дома, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб общему имуществу Дома, Собственник возмещает такой ущерб в полном объёме в течение 10-ти календарных дней с даты получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

7.2. Ответственность за ликвидацию последствий аварий, каких-либо повреждений иных жилых и нежилых помещений, принадлежащих третьим лицам, общедомового имущества, происшедших по вине Собственника и/или Пользователя возлагается на Собственника в полном объёме, если иное не предусмотрено договором, заключенным между Собственником и Пользователем. Управляющая организация может произвести устранение последствий аварий и иных повреждений, но только за счет средств Собственника и/или Пользователя и при наличии 100% предоплаты.

7.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющей организации, возлагаются на неё.

7.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления жилищных услуг, если это произошло вследствие непреодолимой силы, а также по вине ресурсоснабжающей организации или же по вине Собственника и/или Пользователя Помещения.

7.5. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате жилищных услуг в соответствии с настоящим Договором, Собственник уплачивает Управляющей организации пени за просрочку платежей в соответствии с Федеральным закон от 03 ноября 2015 г. № 307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов».

Уплата пени не освобождает Собственника от выполнения лежащих на нём обязательств по оплате жилищных и иных услуг.

7.6. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником по строительным недоделкам, в том числе за скрытые строительные дефекты в целом по Дому и в частности в Помещении, выявленные в процессе эксплуатации Помещений и Дома, в том числе за причиненный ущерб Помещению Собственника, возникший в результате проявления скрытых строительных дефектов в процессе эксплуатации, а так же дефектов, установленных и отраженных в актах технического осмотра Помещения при его приеме-передаче от продавца к покупателю (Собственнику).

7.8. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. При этом какие-либо соглашения, заключенные между Собственником и членами его семьи по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, Собственник должен не позднее 3-х (трёх) рабочих дней с момента его заключения, предоставить (копию такого соглашения) в Управляющую организацию. В противном случае такое соглашение не будет являться обязательным для Управляющей организации и Собственник не может ссылаться на такое соглашение.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Обязательный досудебный порядок при подаче исков (заявлений) по взысканию задолженности по оплате жилищных услуг, Сторонами не предусматривается. В ежемесячных ЕПД указывается информация о текущей задолженности.

8.3. Иски (заявления), вытекающие из настоящего договора, предъявляются в суд по подсудности по месту исполнения настоящего договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор распространяет свое действия на взаимоотношения сторон, возникшие с «01» апреля 2019 года, и действует сроком на 5 лет. В случае если собственники помещений в Доме приняли решение об утверждении нового договора на управление Домом или приняли решение о выборе другой управляющей организации, или приняли решение о смене способа управления Домом, или Управляющая организация уведомила собственников помещений в Доме о прекращении действия настоящего договора/о досрочном его расторжении, настоящий договор соответственно прекращает своё действие / досрочно расторгается. В противном случае настоящий договор по истечении 5-летнего срока действия пролонгируется на тех же условиях и на тот же срок.

Настоящий договор распространяет своё действие на правоотношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации права собственности на Помещение за Собственником, если законом или договором на отчуждение Помещения не будет установлен иной момент возникновения у Собственника обязанности нести расходы по оплате жилищных услуг, но в любом случае не ранее даты выбора Управляющей организации.

9.2. При переходе права собственности на Помещение, долю в Помещении, новый собственник соответственно становится правопреемником Собственника в части перехода на него прав и обязанностей, предусмотренных настоящим договором. При переходе права собственности на часть (долю) Помещения, то Собственник и новый собственник несут солидарную обязанность (ответственность) переда Управляющей организацией по настоящему Договору.

Собственник не несёт обязательств по оплате жилищных услуг с даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещение на нового собственника, если законом или договором по отчуждению Помещения не будет установлен иной момент прекращения у Собственника обязанности несения расходов по оплате жилищных услуг.

9.3. Стороны определили, что какая-либо корреспонденция, отправляемая одной стороной в адрес другой стороны посредством почты, направляется по почтовым адресам сторон, указанным в настоящем договоре.

В случае направления какой-либо корреспонденции по последнему известному почтовому адресу, до получения от другой стороны уведомления об изменении почтового адреса в письменной форме, то такая корреспонденция считается надлежащим образом направленной и полученной.

При отсутствии подтверждения до истечения 30-ти дневного срока с момента отправления корреспонденции (письма, требования, претензии и др.), о её вручении получателю (т.е. получение корреспонденции стороной договора), такая корреспонденция считается полученной им на 30-ый день по истечении 29-ти календарных дней с момента её отправки.

9.4. Порядок уведомления собственников помещений в Доме о приостановлении/подключении коммунального ресурса, если такую услугу оказывает Управляющая организация, установить следующий: вручение лично (нарочно) или уведомление посредством отправления «смс» на номер телефона, или на электронную почту, или на почтовый адрес, которые указаны в договоре управления Домом. Уведомление считается доставленным (вручённым) при его направлении любым из указанных способов. При этом, если уведомление направлено по почте оно считается доставленным адресату: на седьмой календарный день с момента отправки, если адрес получателя по городу Сургуту и Сургутскому району; на пятнадцатый календарный день с момента отправки, если адрес получателя за пределами города Сургута и Сургутского района.

9.5. В случае изменения реквизитов, указанных в разделе 10 настоящего договора, Собственник обязан в кратчайший срок направить письменное уведомление об этом в Управляющую организацию. Управляющая организация, об изменениях своих реквизитов, уведомляет Собственника путём указания такой информации в ЕПД.

9.6. Информация о паспортных данных Собственника, является конфиденциальной и может быть предоставлена иным лицам только в соответствии с действующим законодательством РФ.

Собственник согласен, что персональные данные Собственника и членов его семьи могут быть переданы Управляющей организацией третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе на передачу персональных данных специализированной организации для ведения начислений платы за жилищные услуги, а также передачу представителю Управляющей организации для взыскания задолженности по оплате за жилищные услуги в судебном порядке, в объёме в каком это необходимо для исполнения Управляющей организацией условий настоящего договора.

9.7. Собственник при заключении настоящего договора предоставляет Управляющей организации оригинал документа, на основании которого у него возникло право собственности и оригинал свидетельства о государственной регистрации права. Копия свидетельства о праве собственности на

Помещение и копия технического паспорта, либо копия кадастрового паспорта передаются в Управляющую организацию.

9.8. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются документы, указанные в п.9.6. договора и подлежащие передаче в Управляющую организацию, а также:

- Приложение №1 - Регламент проведения строительно-отделочных и иных работ в помещениях многоквартирного дома.
- Приложение №2 - Регламент выполнения работ на системах водоснабжения и канализации в помещениях.
- Приложение №3 - Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещения.
- Приложение №4 – Заявление – обязательство.
- Приложение №5 – Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам: отопление, водоснабжения, канализации и по электроснабжению.
- Приложение №6 – Инструкция по пожарной безопасности.
- Приложении №7 – Регламент эксплуатации остекления лоджий и правила по эксплуатации оконных и дверных блоков из ПВХ профиля.
- Приложении №8 – Расчет стоимости услуг и работ.
- Приложении №9 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.
- Приложении №10 – Состав общего имущества МКД.
- Приложение №11 - Схемы монтажа внешних блоков кондиционера и прокладки коммуникаций.
- Приложение №12 – Сведения о праве собственности на помещения в Доме.

9.10. Информация о Перечне услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, которые оказывает Управляющая организация, размещена на сайте Управляющей организации. В качестве приложений к настоящему договору могут быть и иные приложения, которые также могут размещаться в формате pdf на сайте Управляющей организации, а также приложений с информацией наличие которых требуется в силу закона.

9.11. Собственник обязан сообщить в Управляющую организацию следующую информацию:

- количество лиц, проживающих в квартире;
- свои контактные телефоны (домашний и/или сотовый);
- электронную почту.

Указанная информация необходима для надлежащего оказания Управляющей организацией услуг (выполнения работ). Данная информация является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам, за исключением случаев предусмотренных законодательством РФ.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Управляющая организация: ООО УК «Система» ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, КПП 860201001 Юр/адрес: 628426, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Базовая, д.6 почтовый адрес: тот же, что и юр/адрес тел./факс: 8/3462/77-94-65 E-mail uk-systema@mail.ru</p> <p>Директор м.п. _____ /Гапонов А.В./</p>	<p>Собственник: ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359, КПП 860201001, Юр/адрес:628422, Россия, Тюменская область, город Сургут, улица Базовая, д. 2 почтовый адрес: тот же, что и юр/адрес, тел./факс: 21-21-94, 21-21-95, 518-191 E-mail: uk_em@mail.ru</p> <p>Генеральный директор м.п. _____ /Грачева И.П./</p>
--	--

РЕГЛАМЕНТ

проведения строительно-отделочных и иных работ в помещениях многоквартирного дома (ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Замятинская, д.3/1)

При проведении строительно-отделочных работ (также далее по тексту может именоваться «работа») Собственник (здесь и далее – собственник и члены его семьи, наниматель и члены его семьи, арендатор) обязан:

1. До начала проведения строительно-отделочных работ, Собственник обязан представить в Управляющую организацию комплект документации по планировке помещения, по инженерным системам помещения, если они отличаются от проекта на сайте <http://sps86.com/dokumenty>, (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»); а также документы, согласно списка приведенного в соответствующих регламентах на проведение работ.

2. В целях соблюдения тишины и покоя граждан, Собственник, а также третьи лица, выполняющие для Собственника работы в помещении (под помещением понимается жилое или нежилое помещение, принадлежащее Собственнику) обязаны соблюдать временной режим:

2.1. Погрузочно-разгрузочные работы на придомовой территории Дома, в том числе подъём строительно-отделочных материалов в Доме осуществляется:

- с 08.00 ч. до 21.00 ч. в рабочие дни.

2.2. Организация и проведение строительных, ремонтных работ в помещениях многоквартирного дома, осуществляется:

- в рабочие дни (в том числе в субботу) с 08.00 ч. до 21.00 ч. с перерывом с 13.00 ч. до 15.00 ч. (в целях соблюдения тишины и покоя жильцов, в том числе времени сна детей);

- **в воскресенье и нерабочие праздничные дни, указанные работы, сопровождающиеся повышенной громкостью и нарушающие тишину и покой жильцов, в том числе времени сна детей, производить запрещается.**

За нарушение тишины и покоя граждан, предусмотрена административная ответственность Законом ХМАО-Югры от 11.06.2010 №102-оз

3. В целях соблюдения санитарно-гигиенического состояния самого помещения, а также других помещений многоквартирного дома, общедомового имущества дома, обеспечения своих работников санитарно-гигиеническим оборудованием Собственник перед началом работ устанавливает (**обязательно!**) в помещении сантехнику (унитаз и раковину) с их подсоединением к канализации, с предъявлением подключения Управляющей организации.

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

- проводить работы и осуществлять подъём строительно-отделочных материалов только в часы, указанные в п.2 настоящего регламента;

- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места, запрещается складирование мусора на территории комплекса вне контейнера;

- не допускать складирование строительных материалов на территории общедомового имущества вне отведенных мест;

- осуществлять перевозку грузов только в грузовом лифте и в упакованном виде;

- при перевозке грузов в лифте не допускать перегрузки лифта;

- перед подъемом грузов и вывоза мусора осуществлять защиту покрытия коридоров, этажного холла, лестниц, а после завершения работ производить их уборку;

- находиться в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;

- не портить общедомовое имущество;

- не наносить ущерб имуществу других владельцев и/или общедомовому имуществу;

- не причинять беспокойства жителям дома;

- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;

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

5. Собственник обязан уведомить третье лицо, выполняющее для Собственника работы об обязательном соблюдении правил пожарной безопасности, санитарной гигиены, техники безопасности, а также иных требований, предусмотренных Регламентами.

6. Собственник обязан проверять наличие специального разрешения (лицензии, свидетельства о допуске к работам, выдаваемым саморегулируемой организацией) у третьих лиц (работников), нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ в помещении, если на проводимые работы согласно

действующего законодательства РФ необходимо получение соответствующего разрешения (лицензии, свидетельства о допуске, выдаваемого саморегулируемой организацией).

Для проведения фасадных работ, требующих привлечения промышленных альпинистов, Собственник обязан предварительно до начала работ представить в Управляющую организацию документы, разрешающие производство работ на высоте:

- Лицензия (допуск СРО);
- Приказ о назначении ответственного лица за производство работ;
- Удостоверение промышленного альпиниста с допуском;
- Наряд – допуск на производство работ повышенной опасности.

При этом место проведения работ альпинистом должно быть огорожено внизу.

7. Собственник обязан возмещать причиненный ущерб общедомовому имуществу и/или имуществу других владельцев и/или здоровью третьих лиц при выполнении строительно-отделочных работ, в том числе при выполнении работ третьими лицами.

Собственник обязан немедленно и за свой счет произвести восстановительные работы по устранению причиненного ущерба общедомовому имуществу.

В случае проведения восстановительных работ Управляющей организацией, размер ущерба, причиненного общедомовому имуществу, определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией. При этом Собственник оплачивает стоимость восстановительных работ, производимого/проведенного Управляющей организацией, в течение 10-ти календарных дней, с момента получения соответствующего письменного требования Управляющей организации.

8. Не допускается осуществление работ в помещении, при которых и в результате которых: ухудшаются условия эксплуатации многоквартирного дома и/или проживания граждан, в том числе затрудняется, ограничивается доступ к общедомовым инженерным системам и отключающим устройствам; переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания; нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций многоквартирного дома или может произойти их обрушение; устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных системах; оказывает ухудшающее влияние на потребление коммунальных услуг в иных помещениях многоквартирного дома; произойдет ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции; увеличиваются нагрузки на несущие конструкции многоквартирного дома сверх допустимых по проекту многоквартирного дома (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещении, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах, пилонах, диафрагмах, колоннах (стойках, столбах), устройство штраб в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

9. Во избежание деформации несущих конструкций многоквартирного дома и иных конструкций от ударных воздействий, в том числе появление трещин, отслаивание отделочных слоёв от конструкций, как в самом помещении, так и в иных помещениях (жилых, нежилых, принадлежащих третьим лицам) дома, открытие дополнительных проёмов в помещении производится методом вырезания бетона специальной установкой специалистами лицензированной организации и только при наличии предварительно согласованного проекта перепланировки/переустройства/реконструкции помещения с соответствующими органами, согласно законодательства РФ, и Управляющей организацией.

10. Во время производства строительно-отделочных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников Управляющей организации в помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовой системы отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения, наличие заземления. В случае нарушения настоящих требований, сотрудники Управляющей организации выписывают предписание на устранение выявленных нарушений. В случае несвоевременного устранения требований, указанных в предписании, Управляющая организация о выявленных нарушениях уведомляет соответствующие органы.

11. Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых инженерных систем и технических условий.

12. Запрещается изменять количество и тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

13. Категорически запрещается переделывать, изменять вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты, являющиеся общедомовым имуществом.

14. При работе со стенами и перекрытиями (штробление, перфорация, стяжка и т.д.) лица выполняющие такие работы должны использовать пылесборники, пылесосы или другое специальное оборудование для защиты от проникновения взвесей строительной пыли в общедомовые вентиляционные шахты, лифтовые холлы, лестничные клетки, коридоры. Вентиляционные отводы в ремонтируемом помещении, на время производства работ, должны быть герметично закрыты.

15. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижерасположенные этажи. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме.

16. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) в многоквартирном доме и на его территории запрещается.

17. Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту лифта и его обшивки от возможных повреждений. В случае повреждения лифта и/или его обшивки все восстановительные работы проводятся Управляющей организацией (самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц) за счет Собственника.

18. Запрещается использовать пассажирский лифт для перевозки строительных материалов, крупногабаритных предметов, а также строительного мусора.

19. При уборке строительного мусора запрещается использование мусоропровод, канализацию, а также выкидывать мусор из окон. В любом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики и/или мешки из плотного материала и/или иной материал, предохраняющий его рассыпание, растекание.

В любом случае, Собственник и/или третьи лица, выполняющие работы в помещении, обязаны обеспечить чистоту и порядок в местах общего пользования, вплоть до самостоятельной уборки (подметание, влажная уборка) без каких-либо дополнительных напоминаний со стороны Управляющей организации.

В случае невыполнения требований настоящего пункта, Собственник на основании требования Управляющей организации возмещает последней все расходы по уборке общедомового имущества от строительного мусора.

20. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема и спуска материалов, уборки мусора. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует все расходы по восстановлению инженерных систем, либо фасада здания в полном объеме.

21. Складирование строительного мусора вне помещения Собственника разрешается только в специально отведенных Управляющей организацией для этого местах. В случае нарушения данного правила, Собственник уплачивает Управляющей организации компенсацию в размере расходов необходимых для вывоза строительного мусора.

22. Строительный мусор вывозится: Собственником самостоятельно за свой счет, либо Управляющей организацией по предварительной заявке Собственника. Вывоз Управляющей организацией строительного мусора оплачивается Собственником по прейскуранту, утвержденному Управляющей организацией.

23. Запрещается сливать горячую воду из систем отопления, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению.

Собственник:



И.П./

Подписи:

Управляющая организация:



Гапонов А.В./

РЕГЛАМЕНТ
выполнения работ на системах водоснабжения и канализации в помещениях
(ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Замятинская, д.3/1)

Перед началом проведения строительно-отделочных работ Собственнику необходимо:

предоставить в Управляющую организацию для согласования следующий перечень документов, если они отличаются от проекта на сайте <http://sps86.com/dokumenty> (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»):

- Архитектурный проект планировки помещения;
- Проект на системы холодного водоснабжения в помещении (пояснительная записка, чертежи - планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);
- Проект на системы канализации и дренажных стоков.

В процессе производства работ Собственнику необходимо своевременно оформить и подписать с Управляющей организацией акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции помещения (комнат).

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

- Разводку системы водоснабжения монтировать из труб с соответствующими сертификатами.
- Гидравлическое испытание системы ХВС и канализации производится до залития труб в цементную стяжку.
- Обратные клапана на системе ХВС устанавливать после индивидуальных приборов учета (водосчётчиков).
- Обеспечить беспрепятственный доступ к водозапорной арматуре, ревизии и прочистке.

Запрещается «утапливать» в стены, «заливать» в цементную стяжку системы ХВС и канализации, являющиеся общедомовым имуществом.

По всем вопросам, связанным с проектными, монтажными работами по системам водоснабжения и канализации квартир необходимо обращаться в Управляющую организацию.

Собственник:



Иванова И.П./

Подпись:
Управляющая организация:



/Гапонов А.В./

РЕГЛАМЕНТ
выполнения работ по электрооборудованию помещения
(ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Замятинская, д.3/1)

1 раздел. Для жилых помещений (квартиры) в многоквартирном доме:

Перед началом проведения работ Собственнику необходимо получить технические условия на проектирование электроснабжения помещения, если электроснабжение помещения будет выполняться не в соответствии с проектом, размещённым на сайте <http://sps86.com/dokumenty> (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»).

Рекомендации Собственнику:

1. Выполнить (заказать) проект или исполнительную схему силами специализированной организации (имеющей СРО), если они отличаются от проектов на сайте <http://sps86.com/dokumenty> (также при осуществлении поиска в интернете в поисковой строке можно набрать кириллицей «спс86»).
2. Электромонтажные, пусконаладочные работы выполнить силами специализированной организации (имеющей СРО для пусконаладочных работ).

2 раздел. Для нежилых помещений в многоквартирном доме, являющихся частной собственностью. Собственник нежилого помещения должен:

1. Получить технические условия на проектирование в Управляющей организации.
2. Заказать проект электроснабжения помещения у организации, имеющей лицензию (допуск СРО) на производство данных видов работ.
3. Согласовать проект в полном объеме, выполненный в соответствии с действующими нормативными документами в Управляющей организации.
4. Выполнить работы электромонтажные, пусконаладочные, специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии (допуск СРО) с предоставлением в Управляющую организацию исполнительной и технической документации.
5. Подписать Акт (справку) о выполнении технических условий выданных Управляющей организацией и подписать двусторонний «Акт разграничения балансовой принадлежности, эксплуатационной ответственности между балансодержателем электросети и потребителем (владелец нежилого помещения)».
6. Заключить договор со специализированной организацией на обслуживание электроустановки, либо получить заявление-обязательство в органах федерального государственного энергетического надзора.
7. Получить разрешение органа федерального государственного энергетического надзора на допуск в эксплуатацию, при подключаемой мощности от 150 кВт и выше.

Собственник:



Грачева И.П./

Подписи:
Управляющая организация:



/Гапонов А.В./

Заявление - обязательство

ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория», в лице генерального директора Грачевой Иры Петровны собственник квартир (согласно **Приложения №12** к настоящему договору) в доме по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Замятинская, д.3/1, принимаю на себя следующие обязательства на период проведения электромонтажных работ в вышеуказанной квартире:

1. Всё электрооборудование и электроинструмент подключать от электрического щита своей квартиры, укомплектованного однофазным автоматическим выключателем на 16А, не изменяя его номинала и не устанавливая перемычки.
2. Нести личную ответственность за соблюдение производителями работ правил пожарной безопасности и электробезопасности, в связи с чем предупрежден о необходимости привлекать к производству работ лицензированные в установленном порядке фирмы с аттестованным персоналом.
3. Не подключать одновременно электрооборудование нагрузкой более 3 (трёх) кВт.
4. Не пытаться самостоятельно проникать в этажный щит к электрооборудованию и аппаратам этажного щита (общедомового имущества). По всем вопросам неисправностей или сбоев в системах электроснабжения обращаться в Управляющую организацию.

подпись



(Грачева И.П.)

дата

30.05.2019г.

**Акт
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
по системам: отопление, водоснабжения, канализации и по электроснабжению.**

г. Сургут ХМАО-Югра

«05» 05 2019 г.

Настоящий акт составлен между управляющей компанией ООО УК «Система» и собственником (будущим собственником) помещения, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Замятинская, д.3/1, квартиры указаны в Приложении № 12 к настоящему договору.

Водоснабжение и канализация.

В зону балансовой принадлежности Управляющей компании входят стояки холодного водоснабжения и канализации. Зона балансовой принадлежности Управляющей компании заканчивается кранами, перекрывающими подачу воды из стояков, а также канализационным выпуском от стояка канализации.

В зону балансовой принадлежности собственника входит оборудование, установленное от кранов перекрывающих подачу воды из стояков холодного водоснабжения, в квартиру (помещение) Собственника, а также оборудование, установленное в квартире (помещении) Собственника, после канализационного отвода от стояка канализации (см. рис №1).

В зону эксплуатационной ответственности Управляющей компании входит обслуживание, ремонт и эксплуатация стояков холодного водоснабжения и канализации, а также оборудование, установленное на отметке -3.0 (минус три точка ноль) в МКД.

В зону эксплуатационной ответственности Собственника входит обслуживание, ремонт и эксплуатация разводящих трубопроводов ХВС, а также оборудование, установленное в квартире (помещении) Собственника, после канализационного отвода от стояка канализации (см. рис № 1).

Отопление.

В зону балансовой принадлежности Управляющей компании входят все стояки и проектные приборы отопления.

В зону эксплуатационной ответственности Управляющей компании входит обслуживание, ремонт и эксплуатация стояков отопления, а также оборудование, установленное на отметке -3.0 (минус три точка ноль) в МКД.

Электроснабжение.

Электроснабжение «Потребителя» осуществляется от этажного ящика учета согласно схемы (см. рис. № 2) с учётом следующего:

1. Условные обозначения на рис. №2:

«Красная линия» - граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Собственника («Потребителя») и Балансодержателя сети (УК).

2. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Балансодержателем сети (УК) и «Потребителем» являются отходящие клеммы вводного автоматического выключателя квартиры, расположенного в этажном ящике учета (граница обозначена красной линией).

3. В зону ответственности УК входит обслуживание, эксплуатация и ремонт системы электрооборудования и электрических сетей дома до отходящих клемм вводного автоматического выключателя в квартиру, расположенного в этажном ящике учета, а также обслуживание кабеля к вводному автоматическому выключателю, вводной автоматический выключатель.

4. В зону ответственности Собственника квартиры («Потребителя») входит ремонт кабеля от отходящих клемм вводного автоматического выключателя до щитка квартирного, а так же обслуживание, эксплуатация и ремонт счетчика, квартирного щитка, розеточные сети и сети освещения квартиры.

5. Расчетная (разрешенная) мощность отражена в технических условиях выдаваемых отдельно.

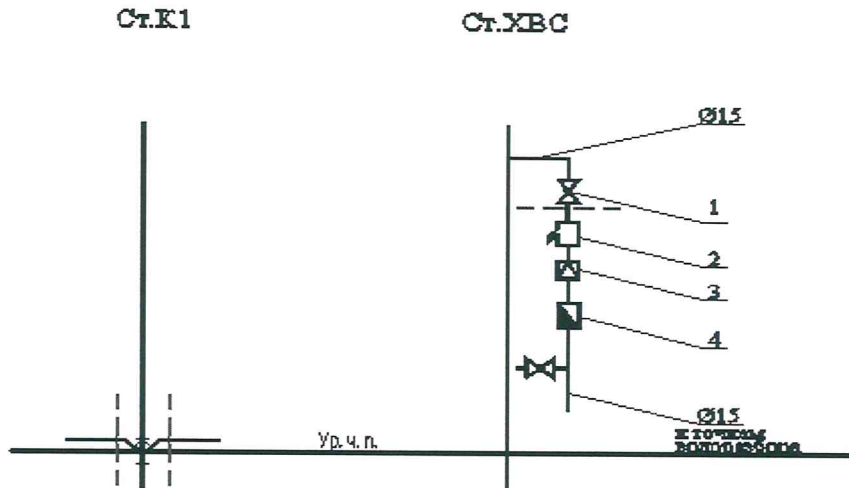
6. Ввод в квартиру 3-х проводный 1-но фазный: 220В, 50Гц с отдельным нулевым защитным и нулевым рабочим проводниками.

7. Защита на вводном распределительном щите «Потребителя» должна быть установлена в соответствии с разрешенной мощностью и требованиями по селективности.

8. УК оставляет за собой право отключить «Потребителя» без предупреждения при возникновении аварийной ситуации (ст. 546 п.3 Гражданского кодекса РФ)

9. Потребитель обязуется обеспечить доступ в квартиру персонала службы эксплуатации при предварительном согласовании времени и цели посещения.

Рисунок № 1. Схема разграничения ответственности по ХВС и канализации.

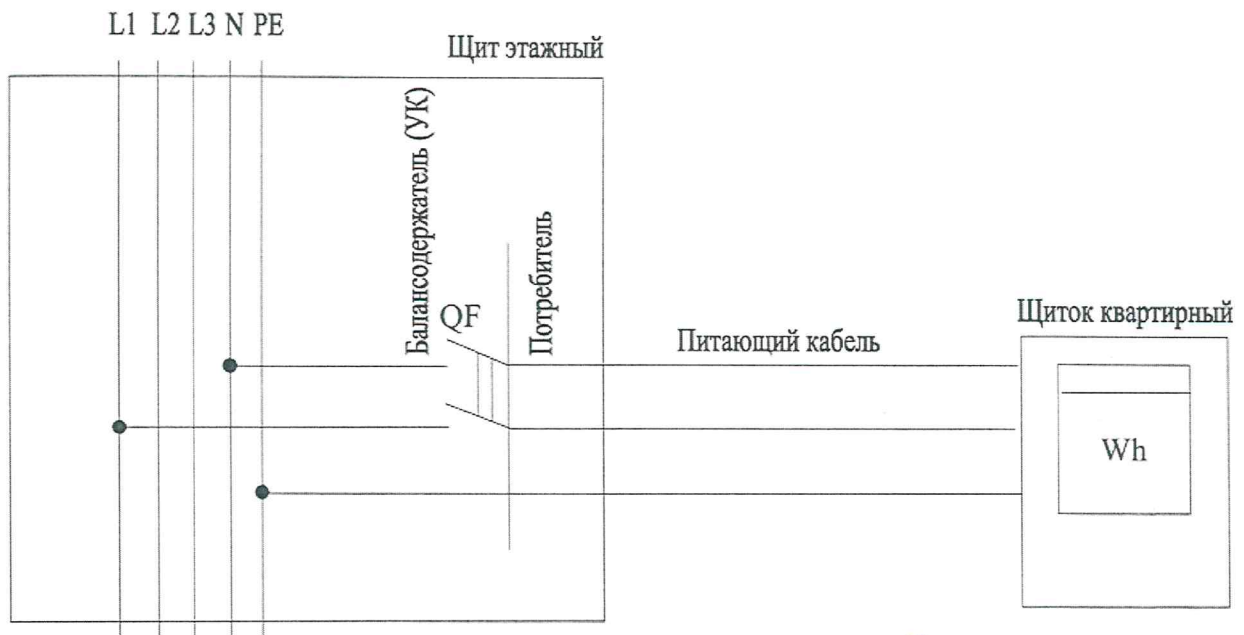


Условные обозначения на рисунке №1:

- — — - Граница балансового разграничения и эксплуатационной ответственности.
- «1» - краны, перекрывающие подачу воды из стояков холодного водоснабжения;
- «2» - фильтр;
- «3» - регулятор давления;
- «4» - индивидуальный прибор учета воды;
- «Ст. К1», - стояк канализации;
- «Ст. ХВС» - стояки холодного водоснабжения.

Рисунок №2.

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон



Собственник:



Иванова И.П./

Подписи:
Управляющая организация:



/Гапонов А.В./

Инструкция по пожарной безопасности для владельцев и нанимателей квартир в многоквартирном жилом доме.

1. Общие требования:

1.1. Одной из основных обязанностей владельцев и нанимателей квартир в многоквартирных жилых домах (далее в тексте – жителей), является забота о пожарной безопасности своих квартир, индивидуальных подвальных помещений и помещений общего пользования, знание правил пожарной безопасности, понимание того, как действовать при возникновении пожара и при необходимости эвакуации, умение использовать средства пожаротушения, знание мест расположения этих средств, и обучение этим знаниям детей.

1.2. Жителям домов необходимо выполнять требования этой инструкции, а также другие нормативные требования в области пожарной безопасности.

1.3. Основными факторами риска, которые могут привести к возникновению пожара в жилых помещениях, являются:

1.3.1. Невыполнение жителями требований пожарной безопасности или невнимательное поведение, в том числе игра детей с огнем;

1.3.2. Невыполнение требований безопасности при использовании систем местного отопления (печей, плит и т.д.), электрических приборов и устройств;

1.3.3. Нарушение требований при хранении опасных веществ и материалов, а также при проведении огнеопасных работ;

1.3.4. Умышленные действия жителей по созданию условий, способствующих возникновению и распространению пожара.

1.4. Обязанностью жителей является недопущение возникновения пожаров. Жители не должны создавать условия, которые могут привести к возникновению пожара.

1.5. Обязанности жителей в случае возникновения пожара:

1.5.1. Незамедлительно сообщить о возникновении пожара по городскому телефону 01 или по мобильному телефону 010, в Государственную пожарно-спасательную службу, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре.

1.5.2. При возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность других лиц, а также информировать других лиц о происшествии.

1.5.3. Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ.

1.5.4. Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.

1.6. Если необходима эвакуация жителей:

1.6.1. В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;

1.6.2. При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое и газовое оборудование, закрыть окна и двери в квартире;

1.6.3. Эвакуироваться необходимо по путям эвакуации (коридорам, лестничным клеткам), двигаясь к выходу наружу. Если эти действия невозможны – оставайтесь в квартире. Старайтесь любыми способами информировать спасателей и других людей о своем местонахождении. Примите меры безопасности для того, чтобы в квартире можно было, как можно дольше продержаться и выжить.

1.6.4. Ни в коем случае не используйте лифт во время пожара.

2. Содержание территорий жилых домов, зданий и помещений:

2.1. Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники;

- 2.2. Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории у жилого дома, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения;
- 2.3. Производство строительных работ в квартирах и в помещениях общего пользования: изменения в плане помещений, пожароопасные работы и др. действия, необходимо согласовать с управляющей компанией и соблюдать установленные строительным законодательством требования;
- 2.4. В жилом здании запрещается:
- 2.4.1. Оборудовать производственные помещения, в которых используются взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;
- 2.4.2. Использовать технические помещения, в целях, непредусмотренных строительным проектом;
- 2.4.3. Оборудовать склады горючих материалов и мастерские, которые не отделены противопожарными перегородками от других помещений, путей эвакуации и лестничных клеток;
- 2.4.4. Хранить газовые баллоны, а также легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в в квартирах, на балконах и лоджиях;
- 2.4.5. Для уборки помещений использовать легковоспламеняющиеся жидкости, не предусмотренные для этого;
- 2.4.6. Выливать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в канализацию;
- 2.4.7. Оставлять без присмотра горючие отходы, легковоспламеняющиеся материалы и ветошь, используемую для уборки;
- 2.4.8. Использовать и хранить химические вещества, материалы и химические продукты, взрывоопасность и огнеопасность свойств которых неизвестны;
- 2.4.9. Хранить огнеопасные вещества и взрывоопасные материалы в упаковке или таре, непредусмотренной производителем и техническими условиями хранения;
- 2.4.10. Оставлять без присмотра электрооборудование, включенное в сеть, если инструкция по эксплуатации это запрещает;
- 2.4.11. Использовать поврежденные электрические отопительные приборы.
- 2.4.12. Размещать горючие материалы на отопительных системах и оборудовании, а также ближе 0,5 метров от осветительных приборов;
- 2.4.13. Отогревать замерзшие трубопроводы с помощью открытого огня;
- 2.4.14. Использовать оборудование с открытым огнем, не соблюдая правила эксплуатации;
- 2.4.15. Произвольно оборудовать электрическим отоплением и другим оборудование, непредусмотренным для использования в жилых домах и помещениях;
- 2.4.16. Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;
- 2.4.17. Применять некалиброванные или самостоятельно изготовленные электропредохранители;
- 2.4.18. Использовать электропроводку с разрушенной изоляцией, а так же производить соединения, способные вызвать переходные сопротивления.

2.5. На эвакуационных путях запрещается:

- 2.5.1. Демонтировать двери в коридорах, застеклять или закладывать другими строительными материалами открытые зоны в незадымляемых лестничных клетках;
- 2.5.2. Размещать мебель, коляски, велосипеды и оборудование, если это уменьшает ширину пути эвакуации;
- 2.5.3. Оборудовать склады и кладовки, а так же хранить различные материалы на лестничных клетках;
- 2.5.4. Загромождать посторонними предметами эвакуационные или противопожарные двери, люки на балконах или лоджиях;
- 2.5.5. Не допускается демонтировать или полностью закрывать (так, что их использование для эвакуации больше невозможно) эвакуационные лестницы, люки, переходы на балконах и лоджиях.

3. Инженерно - технические системы и оборудование.

- 3.1. Многоэтажные жилые дома, выше 9-ти этажей, оборудуются автоматическими системами обнаружения пожара и сигнализации, стационарными системами контроля дома (дымоудаления) и противопожарного водоснабжения;

3.2. Жителям необходимо заботиться о поддержании инженерно-технических систем в рабочем состоянии и информировать управляющую организацию о видимых неисправностях систем и оборудования по телефону аварийно диспетчерской службы.

4. Рекомендации:

4.1. В квартирах рекомендуется установка локальных систем автоматического обнаружения пожара и сигнализации (дымовых детекторов) и первичных средств пожаротушения (огнетушителей);

4.2. Лицам, постоянно проживающим в квартире, рекомендуется обеспечить себя специальными средствами индивидуальной защиты органов дыхания на случай пожара и необходимости эвакуации.

5. Знаки пожарной безопасности

– для обозначения мест размещения пожарной техники, мест нахождения кнопок ручного пуска установок пожарной автоматики, систем противодымной защиты, мест нахождения средств индивидуальной защиты, самоспасания и т. п.;

– для обозначения путей эвакуации, а также границ зон путей эвакуации, которые не допускаются загромождать или использовать для складирования.

В качестве сигнальных цветов используют **красный, желтый, синий и зеленый**, для усиления зрительного восприятия которых должны применяться контрастные цвета черный и белый.

Красный сигнальный цвет применяют:

– для обозначения различных видов пожарной техники и ее элементов;

– для обозначения знаков пожарной безопасности, содержащих информацию о месте нахождения средств пожаротушения, спасания людей при пожаре, включения установок (систем) пожарной автоматики и т. п., а также мест нахождения водопроводных кранов;

– для орнаментовки элементов строительных конструкций (стен, колонн) в виде отрезка горизонтально расположенной полосы, для обозначения места нахождения огнетушителя, установки пожаротушения с ручным пуском, кнопки пожарной сигнализации



6. Первичные средства пожаротушения

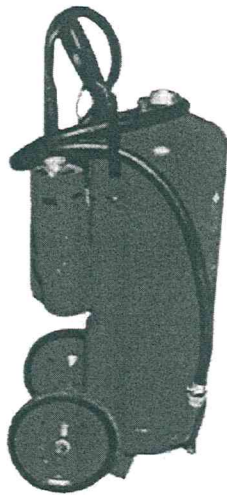


Рис. 5. Огнетушитель передвижной типа



Рис. 6. Огнетушитель типа ОП-10



Рис. 7. Огнетушитель типа ОП-7Ф



Рис. 10. Внутренний пожарный кран:

1 — место хранения ключа; 2 — пульт дистанционного включения насосовысителя; 3 — пожарный кран; 4 — пожарный рукав; 5 — ствол

ПАМЯТКА ПО ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ ПРИ ПОЖАРЕ

Итак, как вести себя при пожаре?

Обнаружив пожар, не медлите, сразу вызывайте пожарную охрану. Четко и внятно ответив на вопросы диспетчера, сообщите необходимые сведения. Знайте, что пока вы сообщаете о пожаре, пожарная команда уже поднята по тревоге и выезжает (все необходимые сведения бойцам передадут по рации). Если есть возможность, нужно встретить пожарную машину, показать самый короткий и удобный проезд к месту пожара.

Как вести себя при пожаре в квартире?

Признаком начинающегося пожара может быть:

- наличие запаха перегревшегося вещества и появление легкого, сначала едва заметного, а затем все более сгущающегося и действующего на глаза дыма. При перегрузке электрические провода, постепенно нагреваются, изоляция начинают пахнуть резиной, а затем воспламеняется и горит или тлеет, поджигая расположенные рядом предметы, деревянные строительные конструкции;
- одновременно с запахом резины может погаснуть свет или электрические лампы начнут светить вполнакала.

Если в квартире появился неприятный запах горелой изоляции, отключите общий электровыключатель (автомат), обесточьте квартиру.

Нельзя тушить водой аппаратуру, включенную в электросеть! При загорании телевизора, холодильника, утюга — обесточьте квартиру или отключите приборы, выдернув шнур из розетки.

- Если горение только-только началось, накройте отключенный от розетки электрический прибор шерстяным одеялом, плотной тканью и прижмите по краям так, чтобы не было доступа воздуха.
- Небольшое пламя на обесточенном телевизоре можно залить водой, но при этом надо находиться сзади или сбоку от телевизора во избежание травм при возможном взрыве кинескопа.
- Когда воду использовать нельзя (горящий электроприбор находится под напряжением) или ее нет, то небольшой очаг горения можно попытаться засыпать питьевой или кальцинированной содой, стиральным порошком, песком, землей (например, из цветочного горшка).

По статистике каждый четвертый пожар в жилом доме возникает на кухне. Поэтому, когда вы готовите на кухне, будьте предельно осторожны и внимательны. Небольшой очаг пожара, возникнувший на ваших глазах, часто можно потушить самостоятельно. Загоревшуюся кухонную прихватку, занавеску или полотенце можно бросить в раковину и залить водой.

Не стоит забывать, что некоторые сорта масел, которые мы применяем для приготовления блюд, при чрезмерном нагревании могут воспламеняться, поэтому не рекомендуется выливать горящее масло в раковину. Нельзя тушить горящее масло водой. Это, наоборот, приведет к обратному эффекту, и пламя распространится по всей кухне.

Если пламя возникло в кастрюле, на сковороде или лотке, то перекройте подачу газа или электроэнергии и накройте их крышкой. Подойдет также мокрая тряпка. Пусть емкость остается накрытой до тех пор, пока загоревшееся масло не остынет. Тогда можно быть уверенным, что оно не загорится опять.

При перегреве электроплиты сначала нужно отключить ее, а затем накрыть спираль мокрой тряпкой.

Если вы видите, что ликвидировать возгорание своими силами не удастся, немедленно уходите.

Как вести себя при пожаре, если дым и пламя от пожара позволяют выйти из квартиры наружу?

- Ничего не ищите и не собирайте, а скорее уходите. Покидая помещение, предупредите о пожаре всех, кого возможно.
 - Если есть возможность, перекройте газ и обесточьте квартиру, отключив напряжения на электрическом щите, расположенном на лестничной клетке.
 - Ни в коем случае не пользуйтесь лифтом, так как его в любое время могут отключить.
 - Вредные продукты горения могут скапливаться в комнате на уровне Вашего роста и выше, поэтому пробирайтесь к выходу на четвереньках или ползком, так как ближе к полу ниже температура воздуха и там больше кислорода. При этом держите голову не менее чем в 30 см от уровня пола, непосредственно над которым может располагаться слой тяжелых отравляющих газообразных продуктов горения, в том числе СО.
 - По пути за собой плотно закрывайте противопожарные двери, чтобы преградить дорогу огню (закрытая дверь может задержать распространение горения более чем на 10 — 15 минут!), что даст возможность другим людям также покинуть помещение.
 - Если дыма много, першит в горле, слезятся глаза — пробирайтесь, плотно закрывая дыхательные пути какой-нибудь многослойной хлопчатобумажной тканью, дышите через ткань.

Как вести себя при пожаре, если дым и пламя от пожара в соседних помещениях не позволяют выйти наружу?

- При возникновении пожара в многоэтажном здании, проверьте есть ли возможность выйти на крышу или спуститься по незадымляемой пожарной лестнице, или пройти через соседние лоджии.
- Если возможности эвакуироваться нет, то для защиты от тепла и дыма постарайтесь надежно загерметизировать свою квартиру. Для этого плотно закройте входную дверь, намочите водой полотенца, одеяла или любую другую ткань и плотно закройте ими щели двери изнутри квартиры. Нужно также во избежание тяги и проникновения дыма с улицы закрыть окна, заткнуть вентиляционные отверстия на кухне, в ванной, в туалете.
- Наберите в ванну и большие емкости воду и смачивайте двери, пол, тряпки.
- Облейте пол и двери водой, понизив таким образом их температуру;
- Звоните по «01». Объясните диспетчеру, где именно вы находитесь, и что вы отрезаны огнем от выхода.
- Продвигайтесь в сторону окна, находитесь возле окна и привлекая к себе внимание людей на улице.
- Если нет крайней необходимости (ощущения удушья, помутнения сознания), старайтесь не открывать и не разбивать окно, так как герметичность вашего убежища нарушится, помещение быстро заполнится дымом и дышать даже у распахнутого окна станет нечем. Благодаря тяге, вслед за дымом в помещение проникнет пламя.
- Привлекая внимание людей, не обязательно кричать, можно, например, вывесить из форточки или из окна (не распахивая их!) большой кусок яркой ткани, а ночью подавать сигналы фонариком.
- Если квартира имеет балкон или лоджию, то надо постараться выбраться туда и встать за простенок балкона (лоджии), плотно закрыв за собой дверь. Привлекайте к себе внимание людей на улице.
- Если есть возможность, постарайтесь перейти на нижний этаж (с помощью балконного люка) или по смежному балкону к соседям. Но помните: крайне опасно спускаться по веревкам, простыням и водосточным трубам. Тем более, не следует прыгать вниз! Тем не менее, дожидаясь спасателей, предусмотрите для себя и этот путь эвакуации. В крайнем случае, можно предварительно сбросить вниз матрацы, подушки.
- Ждите пожарных, они обычно приезжают через несколько минут.
- Сохраняйте терпение, не теряйте самообладания, не предпринимайте ничего излишнего. Спасение жильцов из горящих многоэтажных зданий иногда занимает несколько часов.

С инструкцией ознакомлен:  Драчева И.П./генеральный директор ООО «УК Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория», собственник квартир (Приложение № 12 к настоящему договору) в доме №3/1 по ул.Замятинская, г. Сургут, ХМАО-Югра.

Регламент эксплуатации остекления и правила по эксплуатации оконных и дверных блоков из ПВХ профиля.

- При нарушении работы вытяжной вентиляции в квартире возможно выпадение конденсата на стеклопакетах, профилях и откосах. Для нормального функционирования приточно-вытяжной вентиляции необходимо: регулярно проветривать.
- При герметично закрытых окнах зимой конвекция пристекольного воздуха напоминает сырой ветер, в связи, с чем не рекомендуется располагать спальное место близко от окна.
- При отсутствии регулярного (2 раза в год) ухода за запорной фурнитурой и притворными уплотнителями в соответствии с прилагаемой "Инструкцией по эксплуатации" Исполнитель не несёт ответственности за недостатки, возникшие вследствие несоблюдения правил эксплуатации оконных блоков.

Инструкция по эксплуатации.

- **Уход за ПВХ – профилем.** ПВХ – профиль необходимо очищать с помощью специальных моющих средств, не содержащих абразивных (царапающих) средств. Моющее средство наносится мягкой тканью на поверхность рамы и оставляется до полного высыхания.

Обычные загрязнения, например, след от карандаша, удаляется с лёгкостью, сильные загрязнения убираются при помощи легкого нажима на ткань. Т.к. ПВХ по химическому составу неустойчив к кислотным растворам, то он не должен обрабатываться химически активными веществами (спиртом, нитролаками, органическими растворителями, ацетоном). Эти замечания также относятся и к ламинированному профилю.

- **Уход за фурнитурой.** Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Следует не менее 2 раз в год смазывать все подвижные составные части фурнитуры смазкой, не содержащей кислот и смол (подходят технический вазелин или машинное масло). Для более качественного обслуживания оконных механизмов рекомендуется использовать средства, специально предназначенные для ухода за фурнитурой. Не допускайте применение чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры!
- **Уход за резиновыми уплотнителями.** Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств необходимо 2 раз в год очищать его от грязи влажной салфеткой и протирать специальными средствами (для обработки используется хорошо впитывающая ткань). Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями!

Меры безопасности при эксплуатации окон из ПВХ профиля:

- ✓ На створку окна не должна воздействовать дополнительная нагрузка;
- ✓ Для ограничения доступа детей используйте средства защиты от открывания (например, оконные ручки с замком-блокиратором);
- ✓ Не допускать попадания руки в зазор между рамой и створкой при закрывании окна или двери (опасность получения травмы);
- ✓ Обязательно удалить защитную плёнку, так как при длительном воздействии ультрафиолетового излучения (солнечного света), её клеящий слой может повредить поверхность пластика.
- ✓ Не допускается открывание створки после монтажа до полного высыхания монтажной пены.
- ✓ Не допускается отделка откосов до полного высыхания пены.
- ✓ Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре;
- ✓ При проветривании помещения не подкладывайте под створку предметы (например, деревянный брусок), т.к. это приводит к расшатыванию фурнитуры, а в последующем к

неплотному закрыванию створки или же к её негодности (лучше заказать ограничитель открывания);

- ✓ При закрывании окна, двери створками сильно не хлопать;
- ✓ В целях сохранения работоспособности специальной периметральной фурнитуры не рекомендуется проводить штукатурные и отделочные работы на откосах, примыкающих к окну, при открытом окне в любом из положений фурнитуры в течении всего времени работы в этой зоне.
- ✓ При открывании окна в откидной плоскости плавно поверните ручку створки окна в вертикальное положение и зафиксируйте её.
- ✓ Все операции с запорной ручкой следует производить без чрезмерных усилий и только при ЗАКРЫТОЙ створке!
- ✓ Окна не царапать ножом и острыми предметами, наждачной бумагой и другими абразивами.
- ✓ При повышенной влажности и температуры в зимних условиях, в связи с полной герметичностью изделия из ПВХ-профиля, возможно образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета и окна. Для предотвращения этого явления необходимо регулярно проветривать помещение.
- ✓ При мойке изделий из ПВХ-профиля применять только специальные средства для очистки и ухода, не разрушающие профили ПВХ.
- ✓ При мойке профиля использовать фланелевую ткань.
- ✓ При грамотной эксплуатации и выполнении вышеприведённых рекомендаций оконный блок будет служить долго, и выполнять своё предназначение надёжно и качественно.

Причины образования конденсата на окнах

Вентиляция помещений в большинстве случаев осуществляется через оконные проёмы с одной стороны – « естественная» вентиляция, а с другой - холодно зимой.

Пластиковые окна со стеклопакетами – герметичные конструкции, имеющие несколько контуров уплотнения. С ними Вам никакой мороз не страшен... Но это с одной стороны, а с другой – возникает проблема микроклимат в квартире...

Высокая влажность воздуха в сочетании с низкой температурой на улице приводит к образованию конденсата на стеклопакетах. Особенно интенсивно происходит выпадение влаги на кухне (при приготовлении пищи) и в спальне (во время сна человек выделяет до 2-х литров влаги). Для предотвращения образования конденсата необходимо ежедневно проветривать помещение не менее 20-ти минут (2-3 по 10 минут). Во время проветривания створка окна должна быть по возможности открыта, а не отклонена. Ещё лучше использовать режим микропроветривания (отклонения верхнего угла створки до 14 мм.)

Кроме этого не нужно перекрывать поток тёплого воздуха от радиаторов отопления, устанавливая широкие подоконники и занавешивая окна длинными шторами. Следите за тем, чтобы влажность в помещении не превышала 55%, а температура воздуха была не ниже +20 С. Точка росы – это температура, при которой воздух, имеющий определённую исходную температуру и относительную влажность, больше не в состоянии поглощать влагу. Поэтому влага выпадает в виде конденсата на поверхности в помещении, температура которой ниже так называемой «точки росы». Обычно самой холодной поверхностью в помещении является поверхность оконного стеклопакета.

Горшки с цветами на подоконнике тоже могут являться источником конденсата на стеклопакетах. Они требуют полива и поэтому увеличивают уровень влажности в помещении. Пластиковые окна сами по себе не способствуют образованию конденсата Вашей квартире. Они защищают Вас от холода, ветра и шума и способствуют созданию уюта в доме.

Отсутствие конденсата обеспечивается силами жильцов при оптимальных условиях эксплуатации окна: относительная влажность зимой не более 30%, весной/осенью не более 45%, температура воздуха в помещениях 20-22 град.

С инструкцией ознакомлен: _____ Грачева И.П./генеральный директор ООО «УК Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория», собственник квартир (Приложение № 12 к настоящему договору) в доме № 3/1 по ул. Замятинская, г. Сургут, ХМАО-Югра.



Стоимость (тарифы) услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.
(по решению собрания собственников)

п/п №	Наименование	применяемые тарифы (руб. за м2), для собственников жилых помещений (без НДС)*
1	2	3
<i>Услуги, предоставляемые в соответствии с 291-ФЗ "Об утверждении минимального перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту"</i>		
1	Содержание конструктивных элементов жилых зданий (за исключением крыш и подвалов)	2,47
2	Содержание крыш	1,17
3	Содержание подвалов	0,21
4	Содержание систем вентиляции	0,14
5	Содержание внутридомовых систем холодного водоснабжения и водоотведения (без горячего водоснабжения)	2,04
6	Содержание внутридомовой инженерной системы отопления	1,17
7	Содержание электрооборудования	0,64
8	Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета:	
8.1	холодной воды	0,23
8.2	тепловой энергии	0,65
8.3	электрической энергии	0,04
9	Содержание наружных сетей электроснабжения	0,52
10	Содержание помещений, входящих в состав общего имущества	8,48
11	Уборка придомовой территории ручным способом (в холодный и теплый периоды года)	5,06
12	Содержание элементов и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома (детские и спортивные площадки, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы, игровое и спортивное оборудование, скамейки, урны и иные виды оборудования, используемые как составные части благоустройства многоквартирного дома)	0,37
13	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора)	1,67
14	Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации на утилизацию	0,16
15	Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания	1,07
16	Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:	
16.1	Содержание паспортной службы	0,39
16.2	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги	0,67
16.3	Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом	1,78
17	Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года	1,32
18	Содержание автоматизированного узла управления	0,73
	Итого по основным видам работ	30,98
<i>Дополнительные услуги, свыше минимального перечня работ и услуг</i>		
19	Содержание систем архитектурной подсветки	0,50
20	Контроль за соблюдением собственниками жилых и нежилых помещений требований к единому архитектурно-градостроительному облику жилого дома	0,60
21	Содержание и уход за зелеными насаждениями	2,58
22	Обслуживание вертикального подъемника	3,40
23	Поддержание в санитарном состоянии прилегающей к земельному участку территории	1,28
24	Содержание поста вахтера	3,03
25	Очистка окон	1,70
	Итого:	44,07
26	Содержание систем домофонии и видеонаблюдения, и контроля доступа (расчитывается на одну квартиру)**, в том числе: видеонаблюдение домофония шлагбаум	80,00 80,00 40,00
27.	Плата за услуги по утилизации (захоронению) бытовых отходов ***	ежемесячная плата (руб. с НДС на 1 человека)
	Приказ РСТ ХМАО-Югры от 13.12.18г. № 103-нп- тариф по утилизации (захоронению) составляет 68,40 руб. за куб.м. (без НДС), Постановление Администрации г.Сургута от 23.11.2012г. №9041 - норматив потребления установлен в размере 0,158 куб.м. на человека в месяц	10,83

* - НДС начисляется по действующей ставке с учетом изменений, вносимых в законодательные акты РФ

** - начисляется с момента фактической эксплуатации (по нежилым помещениям не начисляется)

*** - в случае изменений утвержденного тарифа (расценки, нормативы потребления) и/или изменений утвержденного норматива потребления на человека (форма накопления твердых бытовых отходов), соответственно применяются новые тарифы и нормативы, и на их основании Управляющая организация вносит изменения в тарифе ежемесячной платы за услуги по утилизации (захоронению) бытовых отходов.



Подписи



Управляющая организация
А.В. Гапонов

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД

№ п/п	Наименование услуг и работ	Периодичность выполнения услуг и работ
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов (конструктивных элементов жилых зданий)	
1.1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	
1.1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам с устранением выявленных нарушений	постоянно
1.1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с устранением выявленных нарушений путем разработки контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детального обследования и составления плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	постоянно
1.1.3	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента с устранением выявленных нарушений путем восстановления их работоспособности	постоянно
1.2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен	
1.2.1	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий	постоянно согласно плану мероприятий
1.2.2	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий	постоянно согласно плану мероприятий
1.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий	
1.3.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ.	постоянно согласно плану мероприятий
1.3.2	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах	постоянно

	с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	согласно плану мероприятий
1.3.3	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.3.4	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	
1.4.1	Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек	постоянно
1.4.2	Устранение нарушений, приводящих к протечкам	незамедлительно
1.4.3	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.4.4	Выявление повреждений выходов на крыши, покрытий температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно незамедлительно согласно плану восстановительных работ
1.4.5	Осмотр потолков верхних этажей для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно незамедлительно согласно плану восстановительных работ
1.4.6	Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год (весной и осенью)
1.4.7	Проверка и очистка кровли от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды	по мере необходимости
1.4.8	Проверка и восстановление защитного окрасочного слоя	по мере

	металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	необходимости
1.4.9	Проверка и восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	по мере необходимости
1.4.10	Закрытие чердачных дверей и металлических решеток на замки	постоянно
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц	
1.5.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.5.2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	
1.6.1	Выявление нарушений отделки фасадов, и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, в том числе ремонт и окраска отдельных элементов фасадов, а также герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; укрепление, утепление.	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.6.2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая ремонт и установку информационных знаков	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.6.3	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец входов в здание. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.6.4	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей, а также установку пружин на них и самозакрывающихся устройствах	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.6.5	Проверка и очистка выступающих элементов фасадов от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды	по мере необходимости
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу	
1.7.1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле	постоянно

	перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	согласно плану восстановительных работ
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу	
1.8.1	Проверка состояния внутренней отделки. В случае угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу	
1.9.1	Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановительных работ
1.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	
1.10.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. В случае выявления нарушений в отопительный период (с сентября по май) проведение ремонта, включая утепление оконных проемов и замену разбитых стекол. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно немедленно согласно плану восстановительных работ
1.11.	Витражи фасада (остекление лоджий)	
1.11.1.	Контроль за соблюдением собственниками жилых и нежилых помещений требований к единому архитектурно-градостроительному облику жилого дома.	постоянно
1.11.2.	Очистка витражей	1 раз в год (в весенне-летний период)
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества	
2.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов (при их наличии)	на период закрытия мусоропроводов, данные работы выполняются в отношении мест и оборудования, оборудованных и используемых для сбора и вывоза мусора

2.1.1	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода. При выявлении засоров – их устранение. При выявлении повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств (при их наличии)	еженедельно незамедлительно согласно плану восстановительных работ
2.1.2	Удаление мусора из мусоросборных камер (при их наличии)	Ежедневно в течение недели, за исключением одного выходного дня и праздничных дней
2.1.3	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования, а также сменных мусоросборников (при их наличии)	1 раз в месяц
2.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции.	
2.2.1	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.	по мере необходимости
2.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах с холодным водоснабжением и водоотведением (без горячего водоснабжения)	
2.3.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов.	постоянно
2.3.2	Контроль параметров воды (давления)	постоянно
2.3.3	Принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения, а также герметичности систем	незамедлительно
2.3.4	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров и т.п.)	постоянно
2.3.5	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров и т.п.)	по мере необходимости
2.3.6	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	по мере необходимости
2.3.7	Контроль состояния участков трубопроводов, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, а также соединительных элементов	постоянно
2.3.8	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	незамедлительно
2.3.9	Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем.	незамедлительно
2.3.10	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	по мере необходимости
2.3.11	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	незамедлительно

2.3.12	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
2.3.13	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.3.14	Проведение пробных пусконаладочных работ	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления	
2.4.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов)	постоянно
2.4.2	Контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода)	постоянно
2.4.3	Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, а также герметичности систем	незамедлительно
2.4.4	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно
2.4.5	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	по мере необходимости
2.4.6	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу	незамедлительно
2.4.7	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.4.8	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
2.4.9	Проведение пробных пусконаладочных работ	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.4.10	Удаление воздуха из системы отопления	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой

		труб
2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электро- и телекоммуникационного оборудования	
2.5.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	постоянно
2.5.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	постоянно
2.5.3	Техническое обслуживание и ремонт электрических и осветительных установок (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и другие работы), элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	постоянно
2.5.4	Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды путем смены перегоревших лампочек в холлах и тамбурах первых этажей, а также на лестничных клетках и входах в подъезды	постоянно
2.5.5	Техническое обслуживание и ремонт вертикального подъемника (пандус) для передвижения маломобильных групп населения	постоянно, в сроки, установленные технической документацией
2.6	Работы по надлежащему содержанию систем архитектурной подсветки	
2.6.1	Обеспечение бесперебойной работы системы архитектурной подсветки дома	В темное время суток
2.6.2	Ремонт, замена электроламп, диодных осветительных панелей, блоков управления, питающих кабелей, автоматов защиты и регулировки.	по мере необходимости
2.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, тепловой и электрической энергии (далее – коллективного прибора учета)	
2.7.1	Контроль состояния и работоспособности коллективного прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений, течи и соответствующих пломб. В случае выявления нарушений и повреждений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая очистку фильтров, замену неисправных элементов (расходомеров, магнитно-индукционных датчиков, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.)	постоянно согласно плану восстановительных работ
2.7.2	Техническое обслуживание коллективного прибора учета и его элементов	1 раз в квартал
2.7.3	Снятие показаний коллективного прибора учета	ежемесячно
2.7.4	Обеспечение проведения поверок коллективного прибора учета	в сроки, установленные технической документацией на прибор учета
2.7.5	Проведение процедуры допуска (ввода) коллективного прибора учета в эксплуатацию: - проверка места установки, схемы подключения и состояния прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических	1 раз в год и после установки (замены) прибора учета

	повреждений и соответствующих пломб; - установка контрольной одноразовой номерной пломбы (контрольной пломбы) и (или) знаков визуального контроля; - составление акта допуска коллективного прибора учета в эксплуатацию	
4	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества	
4.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества	
4.1.1	Мытье пола лестничных площадок, маршей, холлов, тамбуров, коридоров, галерей до 3 этажа	Ежедневно пн.-пт.
4.1.2	Влажная уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов, выше 3 этажа	1 раза в неделю
4.1.3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
4.1.4	Мытье пола лестничных площадок, маршей, холлов, тамбуров, межквартирных тамбуров, галерей выше 3 этажа	2 раза в месяц
4.1.5	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в год
4.2	Работы, выполняемые ручным способом по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория) в холодный (осенне-зимний) период года	
4.2.1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости
4.2.2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки
4.2.3	Очистка (подметание) тротуаров придомовой территории от наносного снега толщиной до 2 см в дни без снегопада	1 раз в сутки
4.2.4	Очистка придомовой территории (тротуаров) от наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда
4.2.5	Очистка и подметание крыльца и площадки у входов в подъезд от наледи и снега	1 раз в сутки
4.2.6	Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки во время гололеда
4.2.7	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
4.2.8	Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории	1 раз в сутки
4.3	Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года	по мере необходимости
4.3.1	Очистка от снега тротуаров шириной 2 м и более, проездов, автостоянок со сгребанием в снежную кучу	по мере необходимости
4.3.2	Погрузка снега погрузчиками в автосамосвалы	в соответствии с нормативом утвержденным органом местного самоуправления
4.3.3	Перевозка снега на полигон автосамосвалами	1 раз в сутки
4.3.4	Утилизация снега на полигоне	по мере необходимости

4.4	Работы, выполняемые ручным способом по содержанию придомовой территории, в теплый (весенне-летний) период года	
4.4.1	Уборка и подметание придомовой территории, в том числе территории детской площадки	2 раза в месяц 1 раз в сутки
4.4.2	Уборка и подметание крыльца и площадки у входа в подъезд	1 раз в сутки
4.4.3	Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов	
4.4.4	Промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в месяц
4.4.5	Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории	1 раз в сутки
4.4.6	Выкашивание газонов, расположенных на придомовой территории Вырезка сухих ветвей и деревьев, расположенных на придомовой территории	2 раза в течение периода по мере необходимости
4.4.7	Уборка газонов, расположенных на придомовой территории	1 раз в трое суток
4.5	Работы по содержанию элементов и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома (детские и спортивные площадки, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы, игровое и спортивное оборудование, скамейки, урны, иные виды оборудования и оформления, используемые как составные части благоустройства многоквартирного дома	
4.5.1	Контроль состояния и выявление повреждений элементов благоустройства. В случае выявления повреждений – проведение ремонтных работ, включая замену поврежденных элементов с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости)	постоянно немедленно
4.5.2	Контроль состояния и выявление повреждений ограждения объектов благоустройства. В случае выявления повреждений – замена поврежденных участков ограждения с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости)	постоянно по мере необходимости
4.5.3	Окрашивание поверхности бордюра	1 раз в течение периода
4.6	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	
4.6.1	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора)	Сбор ежедневно, вывоз по мере накопления
4.6.2	Организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп; сбор отработанных ртутьсодержащих ламп с последующей передачей в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	постоянно по мере необходимости
4.7	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
4.7.1	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	1 раз в месяц
4.7.2	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	1 раз в месяц

4.7.3	Техническое обслуживание и ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, электрических установок систем дымоудаления, внутреннего противопожарного водопровода	1 раз в месяц
5	Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания	
5.1.	Осуществление текущего контроля за работой внутридомовых инженерных систем	круглосуточно
5.2	Прием, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем	круглосуточно
5.3	Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии)	круглосуточно
5.4	Обеспечение хранения журнала заявок собственников и пользователей помещений в занимаемом аварийно-диспетчерской службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями	постоянно
5.5	Принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения	круглосуточно
5.6	Ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов	В течении 2х часов после заявки
5.7	Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения	В течении 2х часов после заявки
5.8	Обеспечение оповещения аварийных служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций о поступивших сигналах об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества	незамедлительно при поступлении сигналов об аварии или повреждении
5.9	Устранение аварий и повреждений внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, самостоятельно либо с привлечением служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций.	круглосуточно
6	Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе :	
6.1	Содержание паспортной службы	
6.1.1	Регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства. Ведение паспортной работы в соответствии с действующим законодательством, выдача справок, касающихся проживающих в жилищном фонде, и прочие услуги	постоянно

6.1.2	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	постоянно
6.2	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (включая услуги и работы по его управлению) и коммунальные услуги	постоянно
6.2.1	Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	постоянно
6.2.2	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме	1 раз в месяц
6.2.3	Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения	ежемесячно
6.2.4	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	постоянно
7.	Содержание и ремонт системы контроля доступа (шлагбаум)	
7.1.	Поддержка оборудования системы контроля доступа (шлагбаум) в рабочем состоянии	постоянно
7.2.	Выявление и устранение неисправностей системы контроля доступа (шлагбаум)	В соответствии с Регламентом
7.3.	Замена неисправных деталей, функциональных узлов	По мере необходимости
8.	Содержание систем домофонии и видеонаблюдения, установленных в местах общего пользования МКД	
8.1.	Поддержка оборудования системы домофонии и видеонаблюдения в рабочем состоянии	постоянно
8.2.	Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений на ремонт системы или ее отдельных составляющих	круглосуточно
8.3.	Выявление и устранение неисправностей систем домофонии и видеонаблюдения	В соответствии с Регламентом
8.4.	Замена неисправных деталей, функциональных узлов	По мере необходимости
9.	Поддержание в надлежащем состоянии прилегающей территории	По мере необходимости

Собственник:  Грачева И.П./

Подписи: 
 Управляющая организация: _____ /Гапонов А.В./

Состав общего имущества МКД.

В состав общего имущества МКД, принадлежащего на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в МКД входит:

- помещения в МКД, не являющиеся частями принадлежащих на праве частной собственности жилых и/или нежилых помещений в МКД, и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в МКД (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры;

- иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в МКД;

- крыша;

- ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные (лоджии) плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- фасад МКД;

- архитектурно-художественная подсветка на фасаде МКД;

- остекление лоджий;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения;

- внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих 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, которая включает в себя стояки с разводкой в помещениях общего пользования и в помещениях собственников, обогревающие элементы, регулирующую и запорную арматуру, коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенное 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с законодательством РФ, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- сеть электроснабжения 0,4кВ;

- земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства;

- инженерные сети (слаботочные сети, разведённые в каждом подъезде по этажам до «входа» в жилые помещения (квартиры), необходимые для эксплуатации системы домофонии, за исключением оборудования);

- инженерные сети (инженерная разводка, обеспечивающая работу видеокамер), необходимые для эксплуатации системы видеонаблюдения, за исключением оборудования;

- инженерные сети (слаботочные), необходимые для эксплуатации шлагбаума, за исключением оборудования;

- иные объекты, не являющиеся частной собственностью и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, в том числе объекты, без которых невозможна нормальная эксплуатация многоквартирного дома (на основании проекта строительства объекта или

технического заключения, подготовленных проектной организацией, имеющей соответствующие допуски).

Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с законодательством РФ, решениями собственников помещений в МКД, а также с учётом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Относительно инженерной системы: отнесение её к общему имуществу МКД или отнесение её определённой части к частной собственности, определяется на основании актов разграничения балансовой принадлежности, записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости, а также решением (протоколом) собственника помещений в МКД к которому прилагается настоящее приложение.

Общедомовым имуществом МКД также являются ограждающие несущие и не несущие конструкции лоджий. Несущими конструкциями лоджий являются боковые железобетонные плиты, а также железобетонные плиты перекрытия. К не несущей конструкции лоджии относится её остекление, отгораживающее помещение лоджии от внешнего пространства. Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая в себя стекло и раму, в которой крепится стекло. Лоджии в силу закона не являются жилыми помещениями и, соответственно не могут использоваться как жилые помещения для проживания граждан. Замена остекления лоджии, собственник помещения МКД производит самостоятельно и за свой счет.



/Грачева И.П./

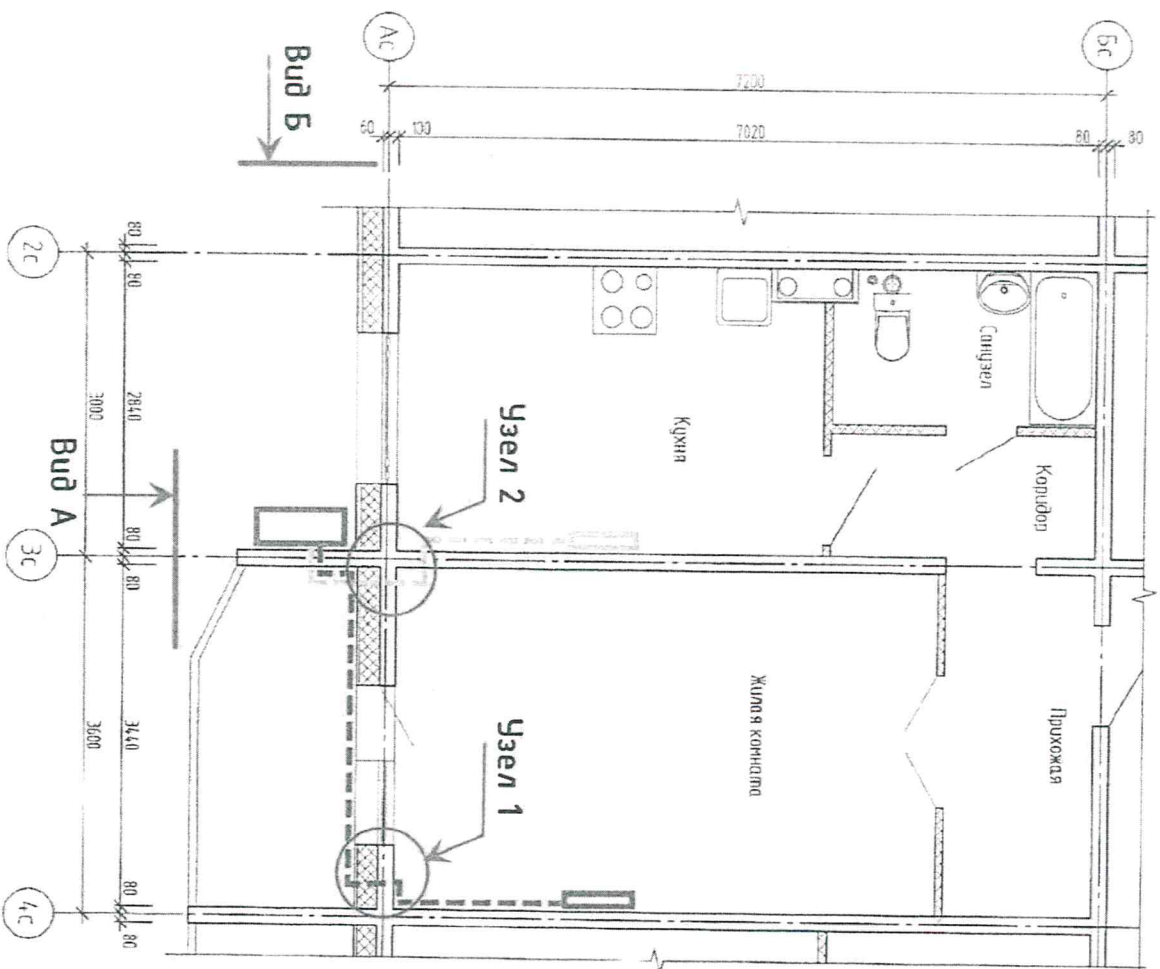
Подписи:

Управляющая организация:

/Гапонов А.В./



СХЕМА МОНТАЖА ВНЕШНИХ БЛОКОВ КОНДИЦИОНЕРА И ПРОКЛАДКИ КОММУНИКАЦИИ






Общие указания

Внешние блоки кондиционеров размещаются в декоративные корзины установленной и согласованной формы. Размеры, форма и вид корзины указан на чертеже.

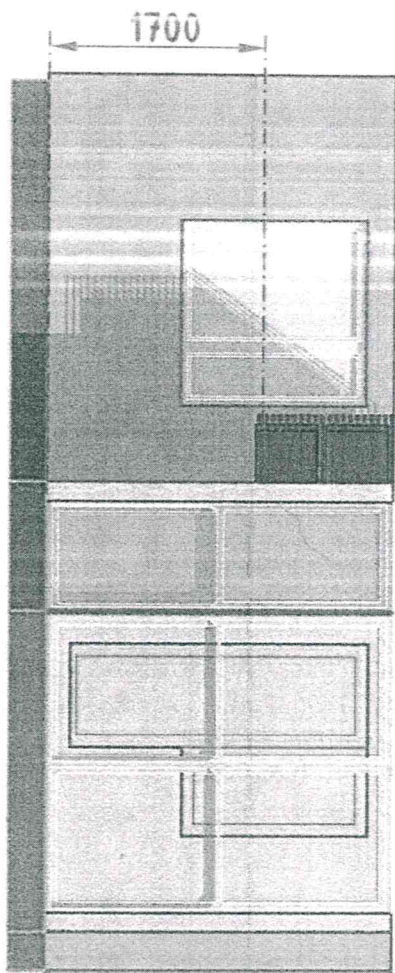
Декоративная корзина размещается на внешней стороне малой торцевой стене ограждения лоджии. Крепление осуществляется с помощью анкеров.

Сверление отверстий в местах прохода коммуникаций (узел 1, узел 2) через несущие конструкции производится алмазной коронкой, диаметр отверстий не более 50 мм.

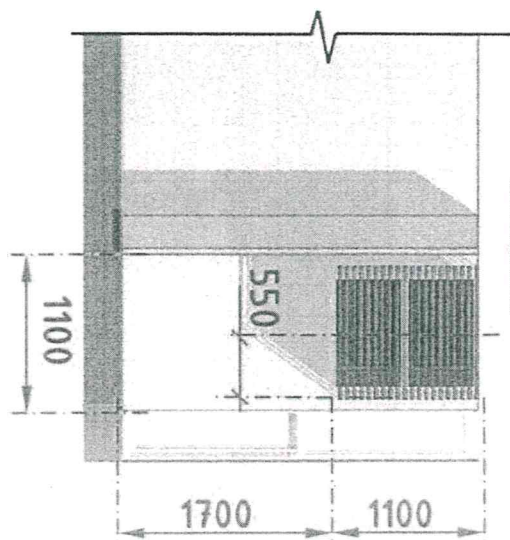
Условные обозначения

-  Декорат. корзина с внешним блоком
-  Внутренние блоки кондиционера
-  Сети коммуникаций (фреон, электр-во и т.д.)

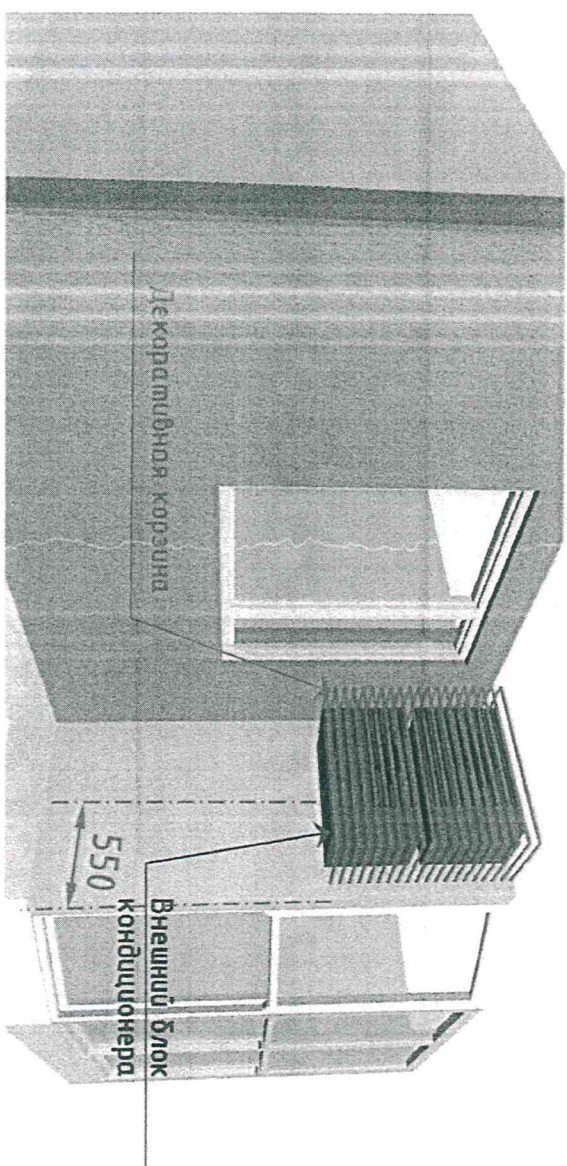
Вид А



Вид Б

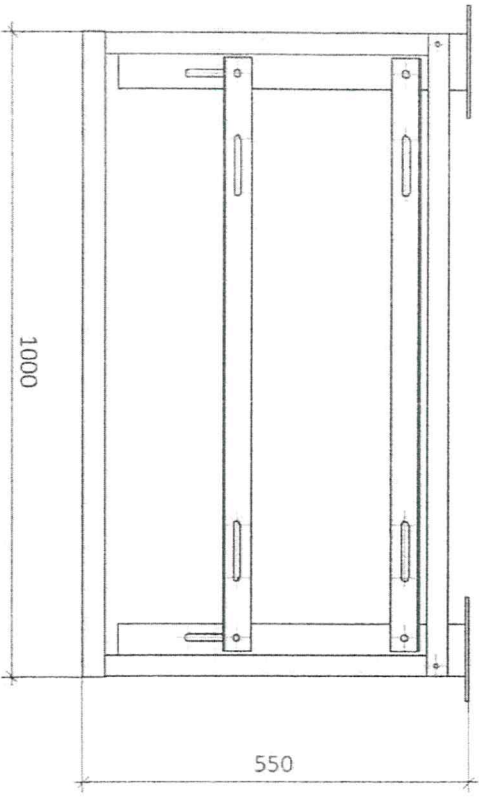
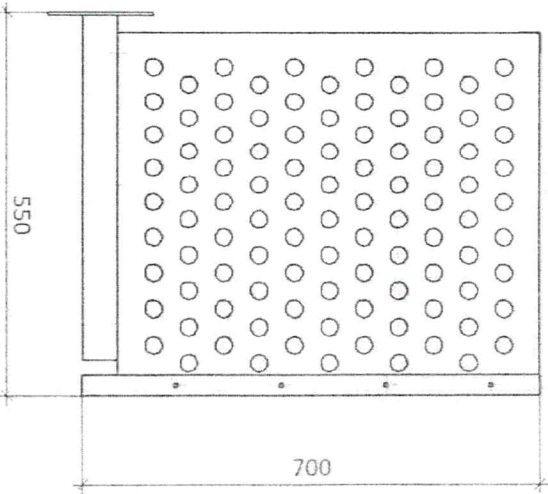
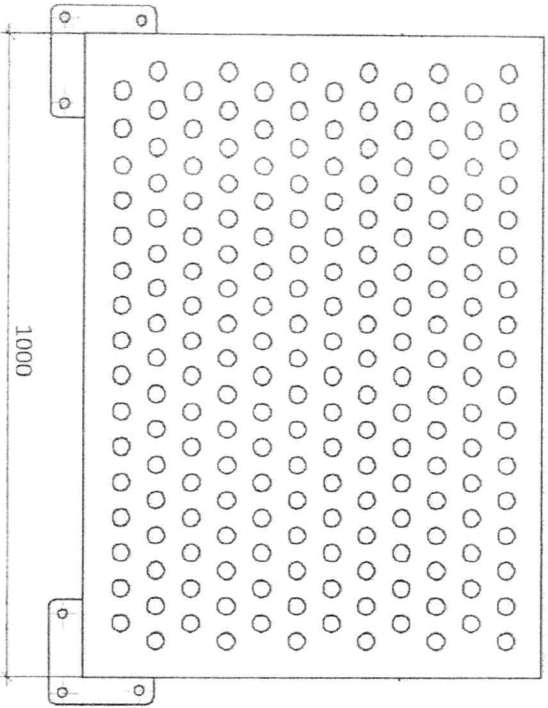


Эскиз элемента фасада с указанием места размещения
оборудования



Корзина для кондиционера КОРБАС КДК-КЛС-П

Справ. №	Перв. примен.
----------	---------------



Наименование	Размер корзины НхШхВ	Вес корзины *, кг.
Корбас КДК-2	700х1000х550	22

* - Вес корзины со стандартным креплением к/лс

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инд. №	Инд. № дубл.	Подп. и дата
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Имя/Имя	№ докум.	Табл.	Лист	КОРБАС КДК	Лист	Масса	Кол-во
Разраб.					Лист		
Проб.					Лист		
Исполн.					Лист		

Сведения о праве собственности на помещения в МКД

Номер жилого помещения (квартиры)	кадастровый номер квартиры	номер записи о регистрации права собственности на квартиры в ЕГРН	дата внесения записи о регистрации права собственности на квартиры в ЕГРН	Площадь квартиры, согласно выписок ЕГРН
1	86:10:0101199:1496	86:10:0101199:1496-86/140/2019-1	17.01.2019	23,7
2	86:10:0101199:1497	86:10:0101199:1497-86/140/2019-1	17.01.2019	23,7
3	86:10:0101199:1498	86:10:0101199:1498-86/140/2019-1	18.01.2019	71,1
4	86:10:0101199:1499	86:10:0101199:1499-86/140/2019-3	17.01.2019	46,9
5	86:10:0101199:1500	86:10:0101199:1500-86/054/2019-1	17.01.2019	36,1
6	86:10:0101199:1501	86:10:0101199:1501-86/140/2019-1	18.01.2019	36,1
7	86:10:0101199:1502	86:10:0101199:1502-86/140/2019-1	18.01.2019	50,9
8	86:10:0101199:1503	86:10:0101199:1503-86/054/2019-1	17.01.2019	67,7
9	86:10:0101199:1504	86:10:0101199:1504-86/054/2019-1	17.01.2019	76,3
10	86:10:0101199:1505	86:10:0101199:1505-86/054/2019-1	17.01.2019	23,7
11	86:10:0101199:1506	86:10:0101199:1506-86/054/2019-1	17.01.2019	23,7
12	86:10:0101199:1507	86:10:0101199:1507-86/140/2019-1	17.01.2019	23,7
13	86:10:0101199:1508	86:10:0101199:1508-86/057/2019-1	16.01.2019	23,7
14	86:10:0101199:1509	86:10:0101199:1509-86/140/2019-1	17.01.2019	71,1
15	86:10:0101199:1510	86:10:0101199:1510-86/057/2019-1	16.01.2019	46,9
16	86:10:0101199:1511	86:10:0101199:1511-86/057/2019-1	17.01.2019	36,1
17	86:10:0101199:1512	86:10:0101199:1512-86/057/2019-1	17.01.2019	36,1
18	86:10:0101199:1513	86:10:0101199:1513-86/054/2019-1	17.01.2019	50,9
19	86:10:0101199:1514	86:10:0101199:1514-86/057/2019-1	16.01.2019	67,7
20	86:10:0101199:1515	86:10:0101199:1515-86/057/2019-1	16.01.2019	76,3
21	86:10:0101199:1516	86:10:0101199:1516-86/057/2019-1	16.01.2019	23,7
22	86:10:0101199:1517	86:10:0101199:1521-86/045/2019-1	16.01.2019	23,7
23	86:10:0101199:1518	86:10:0101199:1521-86/045/2019-1	18.01.2019	30
24	86:10:0101199:1519	86:10:0101199:1519-86/045/2019-1	17.01.2019	23,7
25	86:10:0101199:1520	86:10:0101199:1520-86/057/2019-1	17.01.2019	23,7
26	86:10:0101199:1521	86:10:0101199:1521-86/057/2019-1	16.01.2019	71,1
27	86:10:0101199:1522	86:10:0101199:1522-86/045/2019-1	18.01.2019	46,9
28	86:10:0101199:1523	86:10:0101199:1523-86/045/2019-1	18.01.2019	36,1
29	86:10:0101199:1524	86:10:0101199:1524-86/057/2019-1	17.01.2019	36,1
30	86:10:0101199:1525	86:10:0101199:1525-86/057/2019-1	17.01.2019	50,9
31	86:10:0101199:1526	86:10:0101199:1526-86/045/2019-1	16.01.2019	67,7
32	86:10:0101199:1527	86:10:0101199:1527-86/045/2019-1	17.01.2019	76,3
33	86:10:0101199:1528	86:10:0101199:1528-86/045/2019-1	16.01.2019	23,7
34	86:10:0101199:1529	86:10:0101199:1529-86/055/2019-1	18.01.2019	23,7
35	86:10:0101199:1530	86:10:0101199:1530-86/055/2019-2	21.01.2019	30
36	86:10:0101199:1531	86:10:0101199:1531-86/055/2019-1	18.01.2019	23,7
37	86:10:0101199:1532	86:10:0101199:1532-86/055/2019-1	18.01.2019	23,7
38	86:10:0101199:1533	86:10:0101199:1533-86/139/2019-1	18.01.2019	71,1
39	86:10:0101199:1534	86:10:0101199:1534-86/139/2019-1	18.01.2019	46,9
40	86:10:0101199:1535	86:10:0101199:1535-86/055/2019-1	18.01.2019	36,1
41	86:10:0101199:1536	86:10:0101199:1536-86/055/2019-1	18.01.2019	36,1
42	86:10:0101199:1537	86:10:0101199:1537-86/055/2019-1	18.01.2019	50,9
43	86:10:0101199:1538	86:10:0101199:1538-86/055/2019-1	18.01.2019	67,7
44	86:10:0101199:1539	86:10:0101199:1539-86/055/2019-3	18.01.2019	76,3
45	86:10:0101199:1540	86:10:0101199:1540-86/055/2019-1	18.01.2019	23,7
46	86:10:0101199:1541	86:10:0101199:1541-86/055/2019-1	18.01.2019	23,7
47	86:10:0101199:1542	86:10:0101199:1542-86/055/2019-1	18.01.2019	30