

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ
расположенным по адресу: г. Владивосток, ул. Нейбута, д. № 137

г. Владивосток

« 16 » июля 2020 года

Собственники жилых и нежилых помещений, а также владельцы жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: 690109, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 137, именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице Председателя совета многоквартирного дома Шокель Жанны Геннадьевны, действующей на основании решения общего собрания собственников и владельцев помещений многоквартирного дома, проведенного в очно-заочной форме с 15.06.2020 г. по 10.07.2020 г. и Доверенности № 137-Д от 16.07.2020 г., с одной Стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Восточный ЛУЧ»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (государственная регистрация 26.09.2017 г. МИФНС № 12 по Приморскому краю, ОГРН 1172536035022, ИНН 2543117573), в лице Директора Дьякова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (далее по тексту – «МКД») расположенного по адресу: 690109, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 137, в объеме денежных средств, уплачиваемых Собственниками по статье «содержание и текущий ремонт общего имущества МКД», осуществление иной, направленной, на достижение целей управления МКД деятельности.

1.2. Характеристики Многоквартирного дома в момент заключения настоящего Договора:

1.2.1. год постройки: 2017;

1.2.2. общая площадь МКД по данным технического паспорта здания (строения) 18436,2 м²;

1.2.3. этажность - 10, в том числе подвал и технический чердак; количество секций - 6;

1.2.4. количество квартир 192;

1.2.5. общая площадь жилых помещений (квартир) - 12.000,00 м²;

1.2.6. общая площадь нежилых помещений — 1549,3 м²;

1.2.7. расположение МКД: часть земельного участка с кадастровым номером 25:28:010043:830;

1.2.8. общей площадью 32781 м²;

1.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление и его состояние указан в Приложении №1, Перечень услуг и работ по санитарному содержанию и техническому обслуживанию общего имущества Собственника в МКД указан в Приложении № 2. Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества Собственника в МКД определен Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения». Разграничение зон ответственности обслуживания инженерного оборудования МКД между Собственником и Исполнителем определено в «Положении о проведении строительных (монтажных) работ в помещениях» (Приложение №7 к настоящему Договору).

1.4. Собственник передает Управляющей организации свои полномочия по предоставлению своих интересов в отношении со всеми органами государственной власти, органами местного самоуправления, иными организациями, учреждениями и гражданами, в том числе по заключению хозяйственных Договоров, Договоров по обслуживанию, эксплуатации и использованию общего имущества многоквартирного дома.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственно-эпидемиологических правил и нормативов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и качественно выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в порядке и объеме, предусмотренном в Приложении № 2 и № 3 к настоящему Договору.

2.1.3. Выполнение работ по устранению причин неисправности и аварий общедомовых систем ХВС, ГВС, отопления, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения и лифтового хозяйства.

2.1.4. В зависимости от решения, принятого на общем собрании Собственников МКД, заключать с ресурсоснабжающими организациями Договоры на предоставление Собственникам коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

2.1.5. Информировать Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере. Данный пункт применяется при заключении Договоров, предусмотренных п.п. 2.1.4. Договора.

2.1.6. Своевременно информировать Собственников о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте. Данный пункт применяется при заключении Договоров, предусмотренных п.п. 2.1.4. Договора.

2.1.7. Производить начисление и сбор платежей, осуществляемых Собственниками в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая доставку Собственникам открытых квитанций (в том числе посредством размещения в почтовых ящиках) сотрудником Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.8. Уведомлять Собственников о невозможности выполнения работ или предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, с указанием причин путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД; если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, вместе с уведомлением предоставляется информация о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) производится перерасчет платы за текущий месяц. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества МКД указаны в Приложении № 4 настоящего Договора.

2.1.9. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта, фиксацией начальных показаний и опломбировкой приборов учета.

2.1.10. Производить обработку персональных данных Собственников в объеме и на условиях передачи персональных данных граждан иным лицам исключительно в целях исполнения настоящего Договора и в соответствии с нормами законодательства.

2.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.12. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников, ведение их учета, принятие мер, необходимых для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки, ведение учета устранения указанных недостатков в управлении и обслуживании МКД.

2.1.13. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварийных ситуаций круглосуточно, в том числе путем заключения соответствующих Договоров со специализированными службами.

2.1.14. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в МКД, в пределах, установленных действующим законодательством по отношению к Управляющим организациям, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

2.1.15. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание общего имущества и текущий ремонт МКД.

2.1.16. По запросу Собственника предоставлять информацию в объеме, порядке и сроки, регламентированные действующим законодательством РФ.

2.1.17. В случае привлечения Управляющей организацией подрядчиков для выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, контролировать качественное их выполнение и обеспечивать надлежащую приемку работ.

2.1.18. При необходимости, информировать Собственников о результатах осмотра общего имущества МКД и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также необходимости дополнительного финансирования.

2.1.19. На основании заявок Собственников направлять своего сотрудника для составления Актов нанесения ущерба общему имуществу в МКД или в помещении (-ях) Собственников.

2.1.20. Исполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору без предварительного согласования с Собственниками.

2.2.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и неотложному ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших платежей от Собственников.

2.2.3. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу МКД в целях организации оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего договора.

2.2.4. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги, в том числе через Агента. Данный пункт применяется при заключении Договоров, предусмотренных п.п. 2.1.4. Договора.

2.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание общего имущества МКД и текущий ремонт, а также по иным оказываемым услугам и выполняемым работ, согласованными между Сторонами.

2.2.6. Осуществлять контроль за качеством содержания мест общего пользования и ремонт помещений, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотра помещений и состояния инженерного оборудования Собственников, поставив последнего в известность о дате и времени проведения осмотра.

2.2.7. Безотлагательно и без согласований выполнять работы и оказывать услуги, непредусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в приложениях к настоящему Договору, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы причинения ущерба общедомовому имуществу за счет средств текущего ремонта.

2.2.8. Осуществлять за отдельную плату, по согласованию Сторон иные услуги, непредусмотренные настоящим Договором.

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт МКД, за коммунальные услуги, а также своевременно осуществлять иные платежи, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.2. Обеспечить доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее Собственникам помещение (-я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб - в любое время.

2.3.3. Использовать помещения по назначению и в пределах, которые установлены действующим законодательством РФ.

2.3.4. Содержать принадлежащие ему помещения, балконы и лоджии в чистоте и порядке, соблюдать чистоту и порядок в подъездах на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не допускать бесхозяйственного обращения с общедомовым имуществом, соблюдать «Правила пользования общим имуществом МКД» (Приложение № 6 к настоящему договору). В случае нарушения настоящего требования, повлекшее засорение, загрязнение или порчу общедомового имущества восстановление в первоначальный вид производится за счет средств Собственника. При этом содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, Собственники осуществляют за свой счет.

2.3.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества МКД, нарушению прочности или разрушению конструкций (несущих, ненесущих) строения МКД, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшающих условия эксплуатации помещений МКД.

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям. Демонтаж, переустройство и перепланировка Помещений (технологического оборудования) также производится в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.8. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения.

2.3.9. Самостоятельно, за свой счет, осуществлять вывоз строительного и монтажного мусора. складирование строительного и монтажного мусора на контейнерных площадках не допускается.

2.3.10. Принимать участие в составлении планов работ по содержанию и ремонту МКД.

2.3.11. Принимать участие в проведении об ежегодные собрания собственников в МКД в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.12. Подписывать Акты выполненных работ в порядке, предусмотренном п. 3.7. Договора.

2.3.13. Своевременно информировать Управляющую организацию об обнаруженных повреждениях и неисправностях общего имущества в МКД.

2.3.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

2.4. Собственники вправе:

2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора.

2.4.2. Требовать изменения размера платы по данному Договору в случае неоказания части услуг по управлению МКД и/или невыполнения части работ по содержанию общего имущества в МКД.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения прямых действительных убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.4. Выступать инициатором проведения внеочередных собраний Собственников в МКД.

3. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору и порядок сдачи-приемки выполненных работ

3.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, осуществляют собственники помещений, а также иные, уполномоченные на то в соответствии с действующим законодательством РФ, лица.

3.2. Порядок раскрытия информации Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. В случае оказания услуг по управлению МКД и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, неоказания части услуг и/или не выполнения части работ, по требованию каждой из Сторон Договора составляется Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Акт составляется в произвольной письменной форме.

3.4. Подписанный и неоспариваемый Сторонами Акт, указанный в п. 3.3. Договора, является основанием для уменьшения стоимости ежемесячного размера оплаты Собственником за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорционально количеству полных календарных дней, когда такое нарушение действовало.

3.5. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.6. Если оказание услуг по управлению МКД и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, перерасчет платежей не производится.

3.7. Контроль за подписанием актов выполненных работ и оказание услуг осуществляет Председатель совета МКД и/или член (-ы) совета МКД, а в случае отказа или невозможности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) выполнить Председателем и/или членом совета, эти функции делегируются Собственнику (-ам) МКД.

4. Размер платы

4.1. Размер платы за оказание услуг и выполнению работ в рамках управления МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально площади принадлежащих Собственнику помещений согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ, исходя из стоимости соответствующих видов работ и услуг, установленных настоящим Договором, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание и ремонт общего имущества МКД. Размер платы за услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, указан в Приложении № 5 к настоящему Договору.

4.1.1. Управляющая организация вправе один раз в год инициировать Общее собрание собственников МКД по вопросу относительно изменения размера платы за оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.2. В случае, если инициированное управляющей организацией общего собрания собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, Управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленной в Перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год.

4.2. Оплата Собственниками оказанных услуг и выполненных работ осуществляется в рублях, путем безналичных расчетов или путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации на основании счета-квитанции ежемесячно. Срок внесения платежей Собственниками – до 20-го числа, следующим за расчетным. Управляющая организация не является плательщиком НДС в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

4.3. Расчетным периодом для оплаты за помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число месяца.

4.4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и теплоснабжение. Стоимость коммунальных услуг определяется исходя из тарифов на коммунальные услуги, установленных органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта РФ, и рассчитываются по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – по среднемесячному потреблению либо исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления или органом государственной власти Приморского края в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Данный пункт применяется при заключении Договоров, предусмотренных п.п. 2.1.4. Договора.

4.5. Расчет платы за коммунальные услуги, потребленные на содержание мест общего пользования, производится в полном объеме, включая сверхнормативный объем, по фактически потребленному коммунальному ресурсу исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределяется между всеми Собственниками в размере, пропорциональном площади принадлежащей Собственнику к общей площади всех помещений МКД.

4.6. При принятии администрацией г. Владивостока, Департаментом по тарифам Приморского края постановлений об изменении тарифов на коммунальные услуги, Собственник обязан осуществлять оплату в соответствии с вновь

утвержденными тарифами без внесения изменений и дополнений в настоящий Договор. Управляющая организация вправе применять новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного или правового акта органов местного самоуправления либо в установленный таким актом срок. Данный пункт применяется при заключении Договоров, предусмотренных п.п. 2.1.4. Договора.

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5 Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Риск наступления неблагоприятных последствий, в том числе имущественной ответственности, несет Собственник в следующих случаях:

5.2.1. Совершение противоправных действий (бездействий) Собственником, либо лиц, пользующихся помещениями;

5.2.2. Использования Собственником или лицами, пользующимися помещениями, общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

5.2.3. Неисполнения Собственником обязательств, установленных настоящим Договором;

5.2.4. Аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.3. В случае несвоевременного и/или не полного внесения предусмотренных настоящим Договором платежей полностью и/или частично, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников неустойку (пени) в размере, предусмотренном Жилищным законодательством РФ.

5.4. В случае возникновения задолженности по оплате коммунальных услуг на сумму, превышающую двухмесячный размер оплаты, Управляющая организация вправе ограничить, а затем приостановить либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановить без предварительного введения ограничения оказания коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Данный пункт применяется при заключении Договоров, предусмотренных п.п. 2.1.4. Договора.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу МКД, вследствие его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством, в части определенных границей эксплуатационных зон ответственности с момента вступления Договора в силу.

5.6. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей организации к общему имуществу МКД, общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации и находящихся в помещении Собственника, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, аварийное обслуживание, устранение последствий аварий, а также возмещение ущерба общему имуществу МКД, возникшего вследствие ограничения доступа, производится за счет средств Собственника.

5.7. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ в помещениях и на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб общему имуществу, имуществу других собственников, имуществу Исполнителя или имуществу третьих лиц, нанесенный в результате проведения таких работ, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение аварий, возникших вследствие таких работ, производится за счет Собственника.

5.8. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании, текущем и капитальном ремонте мест общего пользования, возникших до момента заключения настоящего Договора, а также из-за недостатка средств на содержание общего имущества в МКД и/или ремонт общего имущества МКД.

5.9. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6. Условия и порядок расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном Гражданским и Жилищным кодексом РФ.

6.2. После расторжения Договора имеющаяся у Управляющей организации учетная, расчетная, техническая документация на МКД передается лицу, назначенному общим собранием Собственников по Акту приема-передачи.

6.3. Расторжение договора не является основанием для Собственника в части прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.4. В случае наличия у Собственника помещения переплаты по платежам, предусмотренными настоящим Договором на момент его расторжения, Управляющая организация обязана в письменном и/или устном порядке уведомить Собственника о размере переплаты и необходимости подготовить и направить в адрес Управляющей организации о ее возврате

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует в течение 3 (трех) календарных лет. В части расчетов, Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 30 дней до окончания срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8. Заключительные положения договора

- 8.1. Все приложения, изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме в виде единого документа и подписаны обеими Сторонами.
- 8.2. Приложения, изменения и дополнения, оформленные надлежащим образом, являются неотъемлемыми частями Договора.
- 8.3. Обмен сведениями между Сторонами по любым вопросам, связанным с Договором, включая уведомления и иные сообщения, может осуществляться, как в письменной, так и в устной форме. Использование средств факсимильной или электронной связи по-настоящему допускается. При этом к письму также должны быть приложены документы, позволяющие идентифицировать отправителя.
- 8.4. Собственник обязуется уведомлять Управляющую организацию об изменении своих данных (место регистрации/проживания, паспортные данные и т.д.) не позднее 3 (трех) рабочих дней после такого изменения способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.
- 8.5. По настоящему Договору, каждый Собственник выражает свое согласие на обработку своих персональных данных (Ф.И.О., место жительства, учетно-регистрационные данные, иные данные, необходимые для выполнения условий настоящего Договора). Исполнителем в целях организации деятельности по приему платежей: эксплуатационных, коммунальных и иных услуг, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением настоящего Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения, иных, предусмотренных действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.
- 8.6. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.7. Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.
- 8.8. Один экземпляр Договора храниться у Председателя совета МКД, второй экземпляр находится на хранении в Управляющей организации.
- 8.9. Неотъемлемой частью Договора являются
- Приложение № 1 — Состав общего имущества МКД;
 - Приложение № 2 — Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД;
 - Приложение № 3 — Перечень работ, относящихся к текущему ремонту;
 - Приложение № 4 — Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества;
 - Приложение № 5 — Размер оплаты услуг Исполнителя;
 - Приложение № 6 — Правила пользования общим имуществом МКД;
 - Приложение № 7 — Положение о проведении строительных (монтажных) работ в помещениях;

9. Реквизиты и подписи сторон


Управляющая организация
ООО «УК «Восточный ЛУЧ»
Юридический адрес: 690109, Приморский край, г.
Владивосток, ул. Нейбута, д. 137
ИНН 2543117573, КПП 253601001
ОГРН 1172536035022
Фактический адрес: 690109, Приморский край, г.
Владивосток, ул. Нейбута, д. 137
БИК 040813608
Р/с № 40702810350000020648
в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк
г. Хабаровск
К/с: 3010181060000000608

Собственник

Директор

(Дьяков В.А.)


Председатель совета многоквартирного дома


(Шокель Ж.Г.)

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Нейбута, д.137,
утвержденного решением внеочередного ОСС
(Протокол № 1 от 16.07.2020 г.)

Состав общего имущества многоквартирного дома:

1. Общие сведения о многоквартирном доме.
Адрес: г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 137;
- 1.2. Технические характеристики МКД:
год постройки: 2017;
По данным технического плана здания (строения) общая площадь МКД (здания) составляет 18436,2 м².
Здание многоквартирного жилого дома:
этажность - 10, в том числе подземных - 1;
количество квартир - 192;
общая площадь жилых помещений (квартир) – 12 000 кв. м.;
общая площадь нежилых помещений – 1549,3 м².
МКД расположен в границах земельного участка с кадастровым № 25:28:010043:830 площадью 32781 кв.м
2. Помещения многоквартирного дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе:
 - межквартирные лестничные площадки;
 - лестницы;
 - лифты – 6 шт, лифтовые шахты;
 - коридоры;
 - чердак;
 - технический подвал.
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома:
 - фундаменты;
 - несущие стены;
 - плиты перекрытий;
 - балконные плиты;
 - иные ограждающие несущие конструкции.
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома:
 - окна и двери помещений общего пользования;
 - перила и иные ограждающие ненесущие конструкции.
5. Кровля скатная металлическая по деревянным стропам с электрообогревом водосточных желобов.
6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:
 - конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома.
7. Автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета).
8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.
9. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения:
 - стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства;
 - задвижки, вентили системы водоснабжения;
 - трубопроводы холодной и горячей воды;
 - насосы теплоносителя, насосы циркуляции горячего водоснабжения; насосы холодных водопроводов;
 - трубопроводы канализации;
 - коллективные приборы учета ХВС и ГВС в водомерных узлах и ИТП.
10. Внутридомовая инженерная система водоотведения:
 - канализационные выпуски;
 - фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины, тройники);
 - стояки;
 - заглушки;
 - вытяжные трубы;
 - водосточные желоба и трубы;
 - прочистки;
 - ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;

- иное оборудование, расположенное в этой системе.

11. Внутридомовая система отопления:

- стояки;
- обогревающие элементы регулирующей и запорной арматуры;
- коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии;
- иное оборудование, расположенное на этих сетях;
- ИТП – 2 шт;
- тепловая сеть;
- системы отопления лестничных клеток.

12. Внутридомовая система электроснабжения:

- вводные шкафы;
- вводно-распределительные устройства;
- аппаратура защиты, контроля и управления;
- коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии,
- этажные щитки и шкафы;
- осветительные установки помещений общего пользования;
- сети (кабели) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- иное электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.

13. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является граница эксплуатационной ответственности.

14. Потери при эксплуатации сетей, находящихся в зоне ответственности Собственника, компенсируются последним пропорционально доли в собственности на общее имущество.

СОБСТВЕННИК

Председатель МКД _____ /Шокель Ж.Г./

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Директор _____ /Дьяков Е.А./



Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Нейбута, д.137,
утвержденного решением внеочередного ОСС
(Протокол № 1 от 16.07.2020 г.)

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

№/№	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Сухая уборка входных групп	5 раз в неделю
2.	Влажная протирка кабины лифта	2 раза в месяц
3.	Влажная протирка панелей вызова в лифтах, поручней лифта, лифтовых дверей на первых этажах лифтовых холлов	2 раза в месяц
4.	Сухая уборка лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю.
5.	Мытье пола кабины лифта	с 15.04. по 15.10. 1 раз в месяц
6.	Влажная уборка лестничных площадок, маршей, межквартирных коридоров и поручней	с 15.04. по 15.10. 1 раз в месяц
7.	Протирка почтовых ящиков	2 раза в неделю
8.	Влажная протирка стен, осветительных приборов кабины лифта	1 раз в неделю
9.	Мытье тамбурных дверей	1 раз в год
10.	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год
11.	Уборка чистка санитарно-технического оборудования мест общедомового имущества	1 раз в неделю
12.	Влажная протирка стен, плафонов на этажах, чердачных лестниц, электросчетчиков, обметание пыли с потолков	1 раз в месяц
13.	Мытье окон в местах общего пользования	1 раз в год
14.	Влажная протирка лифтовых дверей выше 1-го этажа	2 раза в месяц
15.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в квартал
16.	Подготовка зданий к праздникам	1 раз в год (Новый год)
17.	Протирка указателей	2 раза в год
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества жилого комплекса		
18.	Подметание тротуаров, брусчатки/асфальта в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
19.	Подметание тротуаров, брусчатки/асфальта в дни без осадков	5 раз в неделю
20.	Очистка урн от мусора	1 раз в двое суток
21.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю
22.	Уборка площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю
23.	Уборка детской площадки	5 раз в неделю
24.	Помывка урн	с 15.04. по 15.10. 1 раз в месяц
25.	Полив тротуаров	По мере необходимости
26.	Убора мусора с газона	По мере необходимости
27.	Полив газонов	По мере необходимости
28.	Стрижка газона	По мере необходимости
29.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
30.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере необходимости
Холодный период года		
31.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	1 раз в двое суток
32.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	1 раз в сутки
33.	Подметание и сдвигание свежевывающего снега до 2 см. и более	1 раз в сутки
34.	Очистка территории от наледи и льда	По мере необходимости
35.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости

36.	Посыпка территории солью и песком	В дни гололедицы и перед сильным снегопадом
37.	Перекидывание снега и скола	По мере необходимости
IV. Подготовка жилого комплекса к сезонной эксплуатации		
38.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
39.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в весенне-летний период
40.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
41.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в осенне-зимний период
42.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	Ежегодно по мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в осенне-зимний период
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
43.	Проведение технических осмотров инженерного оборудования, инженерных сетей, мест общего пользования	Два раз в год.
44.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
45.	Осмотр коллективных приборов учета	2 раза в год
46.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
47.	Обслуживание ламп, сигналов	Ежедневно круглосуточно
48.	Проведение электротехнических замеров: сопротивления изоляции; утечки фазы-ноль	Согласно требованиям технических регламентов
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
49.	Устранение аварии	По мере необходимости
VII. Прочие услуги		
50.	Дератизация	ежемесячно
51.	Дезинсекция	По мере необходимости

СОБСТВЕННИК

Председатель МКД _____ /Шокель Ж.Г./

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Директор _____ /Дьяков Е.А./



Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 137,
утвержденного решением внеочередного ОСС
(Протокол № 1 от 16.07.2020 г.)

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

№	Наименование работ	Периодичность
1	Устранение местных деформаций, усиление восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток.	По мере необходимости
2	Герметизация стыков, швов и трещин, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.	По мере необходимости
3	Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска, их замена и ремонт в местах общего пользования.	По мере необходимости
4	Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков кровли, устранение неисправностей элементов кровли, замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	По мере необходимости
5	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.	По мере необходимости
6	Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец.	По мере необходимости
7	Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.	По мере необходимости
8	Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в др. общедомовых вспомогательных помещениях.	По мере необходимости
9	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.	По мере необходимости
10	Установка, замена и восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	По мере необходимости
11	Замена и восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.	По мере необходимости
12	Усиление, смена, заделка отдельных участков межподъездных перегородок.	По мере необходимости
13	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха в границах территории, закрепленной за домом.	По мере необходимости
14	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств.	По мере необходимости
15	Ремонт входных и межтамбурных подъездных дверей и технических помещений	По мере необходимости

СОБСТВЕННИК

Председатель МКД _____ /Шокель Ж.Г./

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Директор _____ /Дьяков Е.А./



Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Нейбута, д.137,
утвержденного решением внеочередного ОСС
(Протокол № 1 от 16.07.2020 г.)

**Предельные сроки устранения недостатков содержания
общего имущества**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок устранения
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Разбитые окна и сорванные створки оконных переплетов, форточек - в холодный период - в теплый период	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения	1 сутки
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Течи в водопроводных кранах в местах общего пользования.	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления) в местах общего пользования.	немедленно
Повреждение одного из кабелей, питающих многоквартирный дом. Отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (замена, ламп, выключателей, конструктивных элементов светильников)	1 суток
Неисправности лифта	в соответствии с условиями договора с обслуживающей организацией.

СОБСТВЕННИК

Председатель МКД _____ /Шокель Ж.Г./

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Директор _____ /Дьяков Е.А./



Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Нейбута, д.137,
утвержденного решением внеочередного ОСС
(Протокол № 1 от 16.07.2020 г.)

Размер оплаты услуг Исполнителя

Наименование затрат	Тариф, руб./кв.м
1. Содержание общего имущества многоквартирного дома	23,52
2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	4,00
Итого размер платы за услуги управления, содержание и текущий ремонт общего имущества жилого комплекса:	27,52

СОБСТВЕННИК

Председатель МКД _____ /Шокель Ж.Г./

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Директор _____ /Дьяков Е.А./



**Правила пользования
общим имуществом в многоквартирном доме по ул. Нейбута 137**

Настоящие Правила устанавливаются в соответствии с действующим законодательством РФ с целью сохранения общедомового имущества, создания безопасных и максимально комфортных условий проживания Собственников, на условиях паритетности, толерантности и взаимоуважения.

Общее имущество в МКД может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

К общему имуществу относятся: места общего пользования (помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции); инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие для его использования.

Доступ в жилые и нежилые помещения МКД

Доступ сотрудников аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, полиции и иных федеральных и муниципальных служб осуществляется в жилую часть МКД беспрепятственно.

Доступ на территорию и в помещения МКД представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей предусмотрен и регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

Доступ строительных и ремонтных бригад в помещения Собственника осуществляется с помощью ключа, переданного Собственником ремонтной бригаде, при ответственности Собственника за все действия привлеченных им для производства работ лиц.

При планируемом длительном отсутствии Собственника, он должен предоставить Исполнителю, в целях обеспечения пожарной и иной аварийной безопасности, контактные данные лица, которое будет иметь право доступа в помещение Собственника в его отсутствие. Данное контактное лицо должно иметь ключи для доступа в помещение Собственника и быть готово согласовать время своего прибытия при поступлении сигнала (звонка) от Исполнителя и обеспечить доступ в помещение Собственника в целях представления интересов Собственника при устранении аварийной ситуации.

Доступ Собственника в отдельные части и помещения общей долевой собственности, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома (электрощитовые, тепловая и водомерный узлы, вентиляционные камеры, лифтовые шахты, машинные отделения лифтов, технические этажи, кровлю и т.п.) ограничивается Исполнителем. Посещение таких мест Собственником возможно только в сопровождении технического специалиста Исполнителя.

Доступ автотранспорта на придомовую территорию

- Каждый Собственник имеет право беспрепятственного въезда на территорию МКД; возможность парковки на придомовой территории, при занятости парковочных мест, не гарантируется.
- Доступ грузового автотранспорта категории С, D, E для доставки грузов и проведения погрузочно-разгрузочных работ, в том числе для Собственника, имеющего такой автотранспорт, допускается. Парковка такого транспорта на территории МКД запрещена.
- Доступ машин аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции, иных федеральных и муниципальных служб на территорию МКД является беспрепятственным.
- Доступ на территорию МКД автомобилей такси в целях доставки Собственника либо по его вызову разрешен, как и автотранспорта служб доставки. Уведомление о прибытии такси по заявке Собственника осуществляет служба такси. При этом, ожидание пассажиров такси осуществляет на придомовой парковке, но не возле входной группы МКД. Разгрузка автотранспорта служб доставки, посадка и высадка пассажиров возле входной группы МКД разрешается

- Ограничение скорости движения автотранспорта в границах земельного участка, входящего в состав МКД – 5 км/час. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы на территории МКД запрещены.

- В период зимней уборки (с 01 ноября по 15 апреля), для ликвидации последствий снегопадов, доступ автомобилей Собственника на парковки ограничивается (либо запрещается) на время проведения работ, необходимых для уборки, складирования и вывоза снега, льда. Места для складирования снега (льда) обозначаются разметочными столбиками (вешками), парковка на этих местах запрещена на время производства работ по вывозу снега (льда.)

Парковка, хранение и перемещение автотранспорта на придомовой территории

- В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности, исключения хранения на территории МКД автомобилей, находящихся в розыске, а также для проведения рейдов проверки незаконно припаркованного автотранспорта или автотранспорта, находящегося без движения более 1 месяца без уведомления Исполнителя о причинах длительной стоянки, Исполнитель вправе вызвать полицию и/или иные уполномоченные государственные службы для проверки такого автотранспорта.

- Запрещено хранение на территории МКД прицепов, катеров, снегоходов, разбитых и неэксплуатируемых автомобилей и т.п., а также постоянное хранение автотранспортных средств более 1 месяца.

- Запрещена парковка любых транспортных средств:
 - на тротуарах, у шлагбаумов, на детской площадке;
 - у входов в трансформаторные подстанции;
 - в зонах нахождения мусорных контейнеров и зон складирования КГМ (крупногабаритного мусора);
 - на местах, предназначенных для парковки автотранспорта лиц с ограниченными возможностями;
 - непосредственно перед входными группами МКД (разрешено только для посадки/высадки пассажиров и погрузки/разгрузки вещей).

Создание помехи для выезда/выезда в автостоянку закрытого типа, въезда/выезда припаркованного на территории МКД автомобиля, создание помех въезду/выезду автомобилей аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб запрещается.

- В целях упорядочивания движения и парковки автотранспорта на придомовой территории МКД Исполнитель вправе наносить на дорожное покрытие разметку:

- БЕЛУЮ для обозначения разрешенного для парковки легкового автомобиля места.
- ЖЕЛТУЮ для обозначения запрещенной для парковки зоны (например, обеспечивающую доступ к пешеходным переходам, к мусорным контейнерам, техническим помещениям и иным элементам инфраструктуры МКД). Парковка в зоне желтой разметки влечет обязанность возмещения Собственником всех убытков (дополнительный вызов машины для вывоза мусора, простой машин и ремонтных бригад технических служб и т.д.), возникших вследствие нарушения данного требования.

- КРАСНУЮ для обозначения путей эвакуации на случай чрезвычайной ситуации, пожарный проезд. Парковка автотранспорта в зоне, ограниченной красными линиями и надписью «ПОЖАРНЫЙ ПРОЕЗД», категорически ЗАПРЕЩЕНА.

Соблюдение общественного порядка в МКД

В помещениях и на территории МКД ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Проведение ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрели, молотков и т.п.) в выходные и праздничные дни. Допускается выполнение работ с использованием указанного и подобного инструмента в рабочие дни с 9-00 до 13-00 и с 15-00 до 19-00 часов.

- В период с 22:00 до 7:00 часов громкое пение, свист, крики, а также иные действия, нарушающие покой и тишину в ночное время, включение/эксплуатация любых производящих звуки и шумы устройств, сила и громкость которых нарушает спокойствие других Собственников.

- Использование различного рода фейерверков.

- Проведение в помещениях и в местах общего пользования работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.), в случае если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности. Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха, ранее 09:00 и позднее 19:00 часов в рабочие дни, а также в субботние, воскресные и праздничные дни - запрещается.

- Курение в помещениях и местах общего пользования на территории МКД запрещено. Курение разрешено только в специально отведенных местах (Федеральный закон от 23 февраля 2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»).

- Сброс каких-либо предметов (окурки, мусор т.д.) из окон, с крыш, балконов МКД.

- Мусорить на территории МКД.

- Использовать территорию МКД, для распития спиртных напитков, употребления наркотических веществ.

- Нецензурно выражаться, жечь костры, устанавливать и использовать мангалы, барбекю и т.д.

- Использовать оборудование, установленное на детской площадке и спортивном городке, не по прямому назначению, а также с нарушениями требований технической эксплуатации.
- Проникать в технические помещения обслуживания МКД, вентиляционные камеры, водомерные, тепловые узлы, машинные отделения лифтов и пр., перелезать через парапеты ограждающих конструкций.
- Размещать какие-либо информационные, рекламные, агитационные сообщения/уведомления на стенах, дверях, потолках, в почтовых ящиках, на ступеньках лестниц МКД, на любых иных поверхностях мест общего пользования в МКД и на придомовой территории МКД (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты, рекламные плакаты и др.). Частные объявления Собственников могут размещаться только на специально оборудованных досках объявлений/информационных стендах.
- Сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.), слив остатков строительных растворов и других технических жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солянки, масел и т.п.), средств личной женской гигиены в сантехническое и канализационное оборудование помещений и мест общего пользования МКД.
- Складирование строительного и бытового мусора в местах общего пользования, не предназначенных для этого. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны складироваться в специально отведённых для этого местах.

Весь крупногабаритный мусор (кроме строительного), пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны складироваться в соответствующих местах для сбора крупногабаритных отходов (КГО) на территории МКД:

Строительный мусор, после выноса из Помещения Собственника, должен незамедлительно спускаться во двор и незамедлительно вывозиться за пределы территории МКД силами и средствами Собственника помещения. Складирование строительного мусора на площадках сбора ТКО и КГО **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН!!!** Складирование ТКО и КГО вне специально оборудованных для сбора мусора мест запрещен.

Погрузочно-разгрузочные работы

При проведении погрузо-разгрузочных работ Собственник обязан:

- производить подвоз/вывоз крупногабаритных материалов, мебели и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы с 09:00 до 19:00 часов;
- при разгрузке строительных и иных материалов, мебели указанное имущество сначала выгружается из машины, машина покидает придомовую территорию и только после этого осуществляется занос (подъем, спуск) выгруженного имущества. Стоянка машины, осуществляющей доставку, на придомовой территории **ЗАПРЕЩЕНА**;
- перевозку (переноску, подъем, спуск) строительных и иных материалов, мебели следует производить с соблюдением мер безопасности и принятием всех возможных мер к сохранности общедомового имущества;
- перевозить (переносить, поднимать, спускать) строительные материалы, строительный мусор и иные сыпучие материалы, только упакованными в полиэтиленовые пакеты или иные специальные мешки для мусора, исключаяющие рассыпание материалов;
- при перемещении строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов предохранять (своими силами и за свой счет) от повреждений стены, пол и напольное покрытие лифтов, коридоров, дверей и дверных проемов, путем их покрытия полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами;
- не допускать засорения лифтовых кабин и шахт, строительным и любым другим мусором, пылью, перегруза лифтов;
- немедленно, после выноса мусора, упаковочных, предохраняющих материалов и т.д. произвести уборку мест общего пользования, загрязненных вследствие вноса/выноса материалов, мебели, строительного и иного мусора.

Ущерб, нанесенный общему имуществу МКД, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов либо любыми иными действиями, фиксируется представителями Исполнителя с составлением соответствующего акта, фотофиксацией нанесенных повреждений и возмещается лицом, причинившим ущерб.

СОБСТВЕННИК

Председатель МКД _____ /Шокель Ж.Г./

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Директор _____ /Дьяков Е.А./



**Правила
проведения строительных (монтажных) работ в помещениях многоквартирного дома**

Собственник (арендаторы, наёмные работники, строители) при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующее:

1. Для осуществления доступа на территорию МКД, при проведении погрузо-разгрузочных работ, при производстве строительных и ремонтных работ руководствоваться «Правилами пользования общим имуществом» (Приложением № 6 настоящего договора).
2. Соблюдать требования противопожарной безопасности на территории МКД, не пользоваться открытым огнем, курить в специально отведенных местах для курения. Помещение необходимо оборудовать первичными средствами пожаротушения - огнетушителями (ОП-4 или ОУ-3) из расчета 2 огнетушителя на 100 кв.м. площади помещения.
3. Соблюдать требования санитарной гигиены. До начала работ в помещении Собственник обязан обеспечить рабочих, санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).
4. Руководствоваться регламентами выполнения работ, согласно Разделу 3 настоящего Приложения.
5. Запрещены строительно-монтажные и отделочные работы, при которых:
 - ухудшаются условия эксплуатации МКД;
 - затрудняется доступ к инженерным коммуникациям, находящимся в зоне ответственности Исполнителя настоящего Договора: транзитные стояки холодного и горячего водоснабжения и канализации;
 - нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания, или может произойти их разрушение;
 - устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях;
 - уничтожаются или уменьшаются сечения вентиляционных каналов кухонь и санузлов;
 - увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту;
 - увеличиваются нагрузки на инженерные системы: электрические, отопительные и другие.
6. Категорически запрещено:
 - устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий, штроб в несущих железобетонных стенах-пилонах, стенах-диафрагмах жесткости;
 - устройство дополнительных проемов в стенах смежных помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта МКД или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы;
 - перенос санитарно-технических узлов и кухонь в части помещений, не предназначенные для этих целей проектом;
 - порча внешнего вида и нарушение сохранности фасадов;
 - устройство помещений (комнат) без естественного освещения и без отопительных приборов;
 - демонтаж датчиков пожарной сигнализации без согласования и надзора Исполнителя;
 - срыв либо повреждение пломб, демонтаж поквартирных (офисных) приборов учета электроэнергии, водоснабжения, отопления без согласования и надзора Исполнителя;
 - производство реконструкции, любые строительные, ремонтные работы в местах общего пользования, установка дополнительных перегородок, дверей, совмещение мест общего пользования с квартирами;
 - демонтаж наружных стен;
 - переустройство лоджий не в соответствии с проектом, утвержденным уполномоченным органом администрации г. Владивостока и без согласования с Исполнителем;
 - установка наружных блоков кондиционеров с нарушением схемы крепления и в иных местах, чем определено настоящим Договором.
7. Не производить переустройство, перепланировку, реконструкцию помещения, перестановку имеющегося, либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, не предусмотренных проектным решением (проектом) и производимых Собственником без соблюдения требований, установленных действующим законодательством РФ. В случае проведения данных работ в соответствии с действующим законодательством РФ, до начала производства данных работ,

предоставить Исполнителю проектную и разрешительную документацию, подтверждающую законность проведения работ.

Справочно: Перечень необходимых документов для получения решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки (ст. 26 Жилищного кодекса РФ):

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

Регламенты производства строительных и ремонтных работ в помещениях МКД

Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и водоотведения помещений

При монтаже/реконструкции систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения помещений не в соответствии с проектом строительства многоквартирного дома:

- получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ;
- все работы производить в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника (Схемы № 1, 2). Производство работ (демонтаж, замена, перенос стояков) в зоне ответственности Исполнителя категорически запрещено;
- при необходимости, заблаговременно подавать Исполнителю заявки на временное отключение общедомовой системы водоснабжения;
- при демонтаже, замене индивидуальных счётчиков пригласить представителя Исполнителя для активирования и пломбировки. Не нарушать целостность пломб запрещается;
- предоставить Исполнителю копии договора и лицензии организации, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона организации.

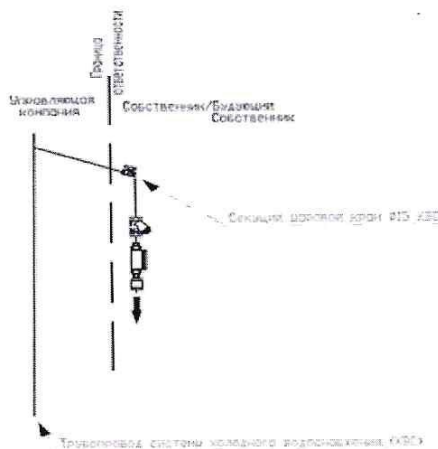


Схема № 1 Разграничение зон ответственности систем холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения: В зоне ответственности (обслуживания) Исполнителя находятся транзитные стояки водоснабжения с отводами до первого вентиля. В зоне ответственности Собственника находится вся система водоснабжения помещения, включая первый вентиль.

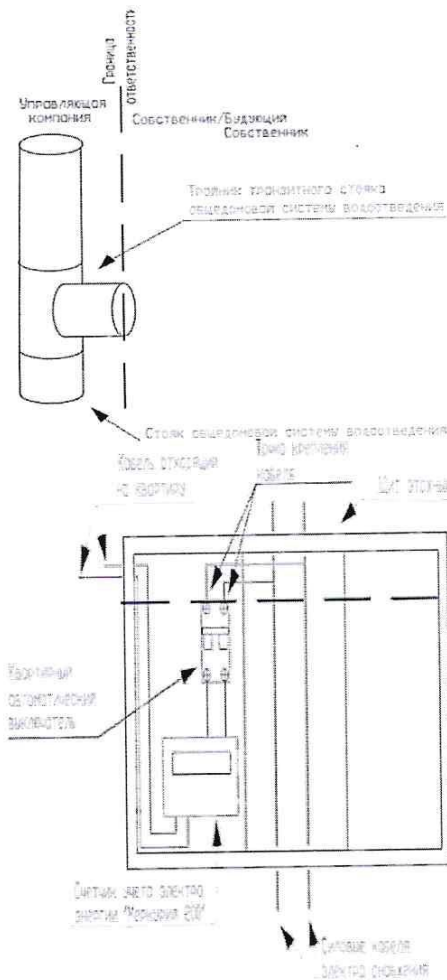


Схема № 2. Разграничение зон ответственности системы водоотведения (канализации): в зоне ответственности (обслуживания) Исполнителя находятся транзитный стояк водоотведения с вводным тройником/крестовиной.

Регламент выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования помещений

При монтаже систем вентиляции и кондиционирования помещений:

- получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ (раздел 2 настоящего Приложения);
- частичный или полный демонтаж, реконструкция вентиляционных каналов кухонных помещений и санузлов категорически запрещён.
- установку наружного блока кондиционера производить только на специально предназначенных для этого местах – экранах балконов;
- после прокладки воздуховодов и фреон проводов восстановить целостность и герметичность фасада здания;
- учитывать максимально допустимую вводную мощность в помещение, не допускать перегрузок вводных и внутренних электрических сетей помещения;
- предоставить Исполнителю копии договора и лицензии организации, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и

телефона организации.

- сливные трубы под конденсат внутреннего блока выводить в систему канализации (для исключения выпадения конденсата на придомовую территорию, создавая неудобства жителям Многоквартирного дома)

Регламент выполнения работ по слаботочной сети (телефонизация, интернет, кабельное телевидение, домофон, пожарная сигнализация.)

Все работы по слаботочной сети выполняются подрядными организациями, у которых заключены договора на проведение указанных работ с Исполнителем.

Самостоятельно производить работы допускается в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности Собственника (Схема № 3). Прокладка кабеля в местах общего пользования Многоквартирного дома должна производиться подрядными организациями в существующем кабель-канале. Самостоятельная прокладка кабелей в местах общего пользования по стенам, потолкам не допускается.

Схема № 3. Разграничение зон ответственности системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ/домофон), а также телефонов, интернета, кабельного телевидения: Подрядная компания обеспечивает разводку кабеля в местах общего пользования и подключение к общедомовому кабелю – зона ответственности Исполнителя. Разводка кабеля по помещению и подключение к электронным приборам – зона ответственности Собственника.

Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений.

При выполнении работ по электрооборудованию помещений не в соответствии с проектом строительства Многоквартирного дома:

- получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с

- действующим законодательством РФ;
- все работы производить в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника (Схема № 4). Производство работ в зоне ответственности Исполнителя категорически запрещено;
- при необходимости, заблаговременно подавать Исполнителю заявки на временное отключение электроэнергии;

Схема № 4. Индивидуальные общие (квартирные) приборы учета электрической энергии: В зоне ответственности (обслуживания) Исполнителя находятся транзитные стояки силовых кабелей до точек крепления провода к автоматическому выключателю. В зоне ответственности Собственника находится всё электрооборудование помещения до точек подключения силового кабеля к вводному автоматическому выключателю, включая сам выключатель и счётчик.

Внимание! Помещения оборудованы однотарифными счётчиками. Отключение, демонтаж, замена индивидуальных счётчиков допускается только специализированной организацией, в присутствии специалиста Исполнителя для активирования, пломбировки и снятия показаний.

Разграничение зон ответственности системы отопления

В зоне ответственности (обслуживания) Исполнителя находятся транзитный стояк теплоснабжения с вводным тройником/крестовиной до запорно-регулирующей арматуры, расположенной в поэтажном распределительном тепловом узле (ПРТУ).

СОБСТВЕННИК

Председатель МКД _____ /Шокель Ж.Г./

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Директор _____ /Дьяков Е.А./

