

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ,  
расположенным по адресу: г. Владивосток, ул. Очаковская, д. 7**

---

г. Владивосток

«07» декабря 2021 г.

**Собственники жилых и нежилых помещений, а также пользователи жилых и нежилых помещений** в многоквартирном доме по адресу: 690912, г. Владивосток, ул. Очаковская, д. 7, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Председателя Правления ТСЖ «Очаковская, 7» Богачук Наталья Игоревна, действующего (-ей) на основании Устава и протокола № 1 от «06» февраля 2021 г., с одной Стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Восточный ЛУЧ»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», ОГРН 1172536035022, ИНН 2543117573), в лице Директора Веденева Никиты Максимовича, 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 по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: 690912, г. Владивосток, ул. Очаковская, д. 7, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Характеристики Многоквартирного дома в момент заключения настоящего Договора:

1.2.1. год постройки: 2018;

1.2.2. общая площадь МКД по данным технического паспорта здания (строения) 11086,2 м<sup>2</sup>.

1.2.3. этажность - 24;

1.2.4. количество квартир 154,

1.2.5. общая площадь жилых помещений (квартир) - 8890,6 м<sup>2</sup>;

1.2.6. общая площадь нежилых помещений — 293,7 м<sup>2</sup> — офисы, 1817,3 кв. м — парковки;

1.2.7. расположение МКД: часть земельного участка с кадастровым номером 25:28:030006:6273, площадью 4097 м<sup>2</sup>;

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 № 6 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. 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 N2 2 Договора.



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. Своевременно информировать ТСЖ и Собственников о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации на стендах в подъездах МКД (ТСЖ путем направления извещения), а в случае личного обращения — немедленно.

2.1.6. 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.

2.1.7. Уведомлять ТСЖ и Собственников о невозможности выполнения работ или предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, с указанием причин путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД (ТСЖ — путем направления извещения); 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 №3 настоящего Договора.

2.1.8. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта, фиксацией начальных показаний и опломбировкой приборов учета в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., с внесением соответствующей информации в техническую документацию на МКД и своевременной передачей акта в ресурсоснабжающую организацию для расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию,

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

2.1.10. 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. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, По требованию ТСЖ и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.11. Рассматривать предложения, заявления, жалобы ТСЖ и Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные Договором и Законом сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного обращения информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.12. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварийных ситуаций круглосуточно, в том числе путем заключения соответствующих Договоров со специализированными службами. Уведомить ТСЖ и Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ и/или Собственника в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором, при этом ТСЖ и/или Собственник должны быть в течение получаса с момента регистрации заявки по телефону проинформированы о планируемых сроках исполнения заявки.

2.1.13. 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.

2.1.14. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников и Застройщика по оплате за содержание общего имущества и текущий ремонт МКД, в том числе размещать информацию на стендах в подъездах МКД, официальном чате МКД и сайте Управляющей организации следующего содержания: Дом, квартира, размер задолженности Должника, В целях выполнения условий настоящего пункта, Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных (п. 11.5. Договора).

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



2.1.16. Информировать ТСЖ, а при необходимости также Собственников, о результатах осмотра общего имущества МКД и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также необходимости дополнительного финансирования.

2.1.17. На основании заявок ТСЖ тили Собственников не позднее 12 часов с момента поступления заявки направлять своего сотрудника для составления Актов нанесения ущерба общему имуществу в МКД или в помещении (-ях) Собственников,

2.1.18. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, определенном настоящим Договором.

2.1.19. Проводить осмотры конструктивных элементов и инженерных коммуникация МКД с подписью уполномоченного на их подписание представителя собственников. Предоставлять уполномоченным в соответствии со ст. 161. 1 ЖК РФ, ч. 2 ст. 44 ЖК РФ собственниками лицам результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты. В данном случае подпись уполномоченного представителя означает уведомление всех собственников о состоянии общего имущества, о выявленных дефектах и требующихся ремонтных работах, их виде, объеме и характере.

2.1.20. Устранять недостатки выполненных работ по Договору, выявленных в течение гарантийного срока, составляюще10 два года с даты выполнения и приемки работ.

2.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и/или Собственникам (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.1.22. Предоставлять или организовать предоставление ТСЖ, Собственникам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения запроса.

2.1.23. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, а также показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставлять ТСЖ и/или Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

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

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

2.1.26. Предоставлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (квартала), следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

2.1.27. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 3 Договора).

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

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

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников/членов ТСЖ по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

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

2.1.29. Передать ТСЖ техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течение трех рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора.

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



2.1.31. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения ТСЖ предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

2.1.32. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.33. 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.

2.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание общего имущества МКД и текущий ремонт, а также по иным (дополнительным) 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.

2.2.10.

## **2.3. Собственники обязуются:**

2.3.1. В установленном Договором порядке, плату за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, за коммунальные услуги, а также осуществлять оплату по дополнительным работам и услугам, утвержденные Решением общего собрания собственников и 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 установленное Управляющей организацией время, а при возникновении аварийной ситуации - в любое время.

2.3.3. Обеспечить Управляющей организации доступ в жилое помещение, в целях проведения проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в порядке, предусмотренном Договором.

2.3.4. Использовать помещения по назначению и в пределах, которые установлены действующим законодательством РФ, соблюдать положения ст. 17 ЖК РФ и Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. №25, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах,

2.3.5. Содержать принадлежащие Собственникам 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 №5 к настоящему договору). В случае нарушения настоящего требования повлекшее засорение, загрязнение или порчу общедомового имущества восстановление в первоначальный вид производится за счет средств Собственников. 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,



2.3.6. 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.

2.3.7. 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.

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

2.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг,

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

2.3.11. Принимать участие в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

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. В случае предупреждения о неблагоприятных и опасных погодных явлениях (снег, град, дождь, обледенение и прочее), и при соответствующем размещении УК через ТСЖ предупреждений в чате дома и на общем имуществе в МКД на общедоступных местах — не оставлять свои личные автомобили и другое имущество ближе 5 метров от фасада здания. Для собственников, которые проигнорировали данное требование, действует правило о недобросовестном исполнении своих обязанностей по договору, следовательно, они сами несут ответственность за сохранность своего транспортного средства, припаркованного (стоящего, проезжающего) ближе 5 метров к фасаду дома в случае предупреждения о неблагоприятных и опасных погодных явлениях.

2.3.15. В течение 10 дней предоставлять через ТСЖ Управляющей компании сведения о смене Собственника, Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании через ТСЖ документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

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

2.3.17. Не производить слив воды из системы и приборов отопления,

2.3.18. При неиспользовании помещения сообщать через ТСЖ Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника.

2.3.19. В соответствии с шт. «е» п. 34 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" запрещено закрывать общедомовое имущество кафелем, цементом и иными конструкциями, не позволяющими получить прямой доступ к системам энергоснабжения и ХГВС в экстренном порядке.

2.3.20. 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, в установленном Законом и Договором, порядке;

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

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

#### 2.5. **ТСЖ обязуется:**

2.5.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

2.5.3. Осуществлять организацию общих собраний Собственников/членов ТСЖ по вопросам использования общего имущества (п.2.1.28 настоящего договора).



2.5.4. Содействовать выполнению Собственниками требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с ТСЖ договоров:

2.5.5. Доводить до Собственников отчет Управляющей организации (п. 2.1«26 настоящего договора), а также предложения по пп. 2.1.11 и 2.1.31 настоящего Договора

**2.6. ТСЖ имеет право:**

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

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

2.6.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

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

2.6.5. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

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

2.6.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

**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, осуществляется ТСЖ и/или Собственниками помещений путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 3.2 — 3.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва собраний органов управления ТСЖ (или одного из них) для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения органов управления ТСЖ о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен ТСЖ,

3.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

3.2.1. выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, не оказания части услуг и/или не выполнения части работ (по требованию ТСЖ и/или Собственника);

3.2.2. причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан по их требованию;

3.2.3. причинения вреда общему имуществу в Многоквартирном доме (по требованию ТСЖ, Управляющей организации и/или Собственника);

3.2.4. неправомерных действий Собственника (нанимателя или арендатора) (по требованию ТСЖ, Управляющей организации и/или Собственника).

3.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, ТСЖ, Собственника (нанимателя или арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть



или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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

3.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя или арендатора), права которого нарушены. При его отсутствии Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю или арендатору), второй - ТСЖ, третий - Управляющей организации.

3.6. Подписанный и неоспариваемый Акт для случаев неоказания или невыполнения работ или услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (полностью или частично) или их оказания/выполнения с ненадлежащим качеством, указанных в п. 3.2.1 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.

3.7. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011, для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.8. 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.

3.9. Контроль за подписанием актов выполненных работ и оказанием услуг осуществляет Председатель Правления ТСЖ, а в случае отказа или невозможности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) выполнить Председателем, эти функции делегируются члену (-ам) Правления ТСЖ.

#### 4. Размер платы

4.1. Размер платы за оказание услуг и выполнению работ в рамках управления МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (далее — Тариф) 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 № 4 к настоящему Договору.

4.2. Управляющая организация вправе изменить тариф в следующем порядке:

4.2.1. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включённых в Перечень работ, услуг, на каждый год действия договора (далее — тариф) определяется: на дату заключения договора — в разделе Приложения М) 4 к договору, во второй и последующие годы действия договора такая стоимость ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый Госкомстатом РФ за каждый предыдущий год в целом по стране, или в целом по товарам и услугам, или отдельно по группе услуг «жилищно-коммунальные услуги».

4.2.2. Путем созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором будет утвержден новый тариф.

В случае, если инициированное управляющей организацией общее собрание собственников помещений, по вопросу утверждения нового тарифа, 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 в порядке, предусмотренном п. 4,2, Договора,

4.2.3. При любом порядке смены тарифа Размер платы за оказание услуг и выполнению работ в рамках управления МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (далее — Тариф) устанавливается не ниже принятого ранее.

4.3. Оплата Собственниками оказанных услуг и выполненных работ осуществляется в рублях, путем безналичных расчетов или путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации на основании квитанции (п. 2, 1.6.) 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.

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

4.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, 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,

4.6. 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,

4.7. Плата за дополнительные работы и услуги по настоящему Договору, если решением общего собрания собственников/членов ТСЖ не предусмотрено иное, вносится в порядке, установленном пунктом 4.3. Договора отдельной графой в квитанции.

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

## **5. Порядок приостановления предоставления коммунальных услуг**

5.1. Приостановление предоставляемых коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги производится в следующем порядке:

5.1.1. Управляющая организация направляет собственнику помещения (потребителю-должнику) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 15 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги будет приостановлено без предварительного введения ограничения.

5.1.2. Предупреждение (уведомление) доводится до потребителя-должника одним из способов по выбору управляющей организации.

- Путём: вручения потребителю-должнику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включения текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения • телефонного звонка с записью разговора;
- через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- размещения информации на официальном сайте Управляющей организации (Указывается адрес многоквартирного дома и номер помещения).

5.1.3. Уведомление способом направления по почте заказного письма (с уведомлением о вручении) направляется по месту жительства (регистрации) собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации — по месту нахождения имущества собственника.

5.1.4. Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несёт сам собственник.

5.1.5. В случае направления собственнику уведомления почтовым отправлением собственник считается уведомленным, если к исполнителю коммунальных услуг возвратился конверт по причине истечения срока хранения. В случае возврата конверта по причине истечения срока хранения Управляющая организация вправе приостановить предоставление коммунальной услуги.

5.1.6. В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору управляющей организации. При получении уведомления одним из собственником на него возлагается обязанность по оповещению другого сособственника.

## **6. Порядок предоставления доступа в помещения**

6.1. Предоставление в занимаемые собственниками жилых (нежилых) помещениях доступа сотрудникам Управляющей организации для проведения:

- проверки состояния установленных и введённых в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей, факта их наличия или отсутствия;
- проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта,
- случаев, указанных в пункте 2.3.2. Договора (за исключением аварийных случаев); осуществляется в следующем порядке:

6.1.1. Управляющая организация уведомляет собственника помещения о проведении проверки одним из способов, по выбору Управляющей организации:

- Путём: вручения потребителю-должнику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включения текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения
- телефонного звонка с записью разговора;



- через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- размещения информации на официальном сайте Управляющей организации (Указывается адрес многоквартирного дома и номер помещения).
- сообщения по электронной почте

6.1.2. Управляющая организация сообщает собственнику следующую информацию, необходимую для проведения проверки: дату и время проведения проверки, номер телефона для согласования предоставления доступа.

6.1.3. В случае невозможности предоставить доступ в занимаемое помещение, собственник обязан уведомить Управляющую организацию одним из указанных в п. 6.1 способов и согласовать время и дату предоставления доступа сотруднику Управляющей организации, но не позднее 2 рабочих дней с даты окончания предоставления доступа, указанной в уведомлении УО.

6.2. К настоящему разделу применяются положения пунктов 5.1.3. — 5.1 6. Договора.

## **7. Ответственность сторон**

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

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

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

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

7.2.3. Неисполнения Собственником обязательств, установленных настоящим Договором;

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

7.3. В случае причинения вреда личности (собственникам помещений, третьим лицам), его имуществу, в том числе общедомовому имуществу по причине того, что Собственником не предоставлен доступ в помещение для целей, предусмотренных в пункте 6.1. Договора, до рассмотрения спора в суде, вся ответственность ложится на собственника помещения.

7.4. В случае несвоевременного 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.

7.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу МКД, вследствие его действий или бездействия, в порядке, установленном законом, в части определенных границей эксплуатационных зон ответственности с момента начала управления МКД по настоящему Договору.

7.6. 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 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.

7.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании, текущем и капитальном ремонте мест общего пользования, возникших до момента начала управления МКД по настоящему Договору, а также из-за недостатка средств на содержание общего имущества в МКД и/или ремонт общего имущества МКД.

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

## **8. Условия и порядок расторжения Договора**

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном Жилищным законодательством РФ.

8.2. После расторжения Договора имеющаяся у Управляющей организации учетная, расчетная, техническая документация на МКД передается ТСЖ или лицу, назначенному органом управления ТСЖ, по Акту приема-передачи.

8.3. 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.

8.4. В случае наличия у Собственника помещения переплаты по платежам, предусмотренными настоящим Договором на момент его расторжения, Собственник самостоятельно должен направить в адрес Управляющей организации запрос о ее возврате.

## **9. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора**



9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. Управляющая компания приступает к управлению многоквартирным домом и исполнению своих обязанностей по настоящему Договору с момента внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

## **10. Разрешение споров по Договору**

10.1. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для собственников помещений в многоквартирном доме в отношении спора о причинении управляющей организацией вреда собственнику (его имущества).

10.2. Претензия должна содержать следующие условия:

10.2.1. требования собственника на выбор: произвести ремонт; возместить уже сделанный ремонт собственником;

10.2.2. документы, обосновывающие требования собственника (акт о заливе, причинении вреда; фото- и видеоматериалы, и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии);

10.2.3. расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

10.3. Собственник доставляет в адрес Управляющей организации претензию одним из следующих способов:

10.3.1. направления по почте письма с уведомлением и описью вложения;

10.3.2. вручения под расписку (входящее) в офисе Управляющей организации.

10.4. Претензия подлежит рассмотрению Управляющей организацией в течение 20 календарных дней с момента ее регистрации,

10.5. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

10.6. Споры и разногласия, возникшие в связи с настоящим Договором, разрешаются в судебном порядке в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

## **11. Заключительные положения договора**

11.1. Все приложения, изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме в виде единого документа и утверждены обеими Сторонами (органом управления ТСЖ).

11.2. Приложения, изменения и дополнения, оформленные надлежащим образом, являются неотъемлемыми частями Договора.

11.3. Обмен сведениями между Сторонами, между Управляющей организацией и Собственниками по любым вопросам, связанным с Договором, включая уведомления и иные сообщения, за исключением случаев, предусмотренных разделом 10 Договора, может осуществляться, как в письменной, так и в устной форме. Использование средств факсимильной или электронной связи по настоящему Договору допускается. При этом к письму также должны быть приложены документы, позволяющие идентифицировать отправителя.

11.4. 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.

11.5. 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) Управляющей организацией 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.

11.6. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.7. Договор составлен в трех оригинальных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

11.8. Один экземпляр Договора хранится у Председателя Правления ТСЖ, второй экземпляр находится на хранении в Управляющей организации, третий направляется в Государственную жилищную инспекцию Приморского края.

11.9. Неотъемлемой частью Договора являются

- Приложение № 1 — Состав общего имущества МКД;

- Приложение № 2 — Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

МКД;

- Приложение № 3 — Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества;

- Приложение № 4 — Размер оплаты услуг Управляющей организации (Тариф);

- Приложение № 5 — Правила пользования общим имуществом МКД;



- Приложение № 6 — Положение о проведении строительных (монтажных) работ в помещениях;

## 12. Реквизиты и подписи сторон

### Управляющая организация ООО «УК «Восточный ЛУЧ»

Юридический адрес: 690911, Приморский край, г.  
Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, д. 79, оф. 1002  
ИНН 2543117573, КПП 254301001  
ОГРН 1172536035022  
БИК 040813608  
Р/с № 40702810350000020648  
в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк  
г. Хабаровск  
К/с: 30101810600000000608

Директор

(Беднев Н.М.)



### Товарищество собственников жилья «Очаковская, 7»

Юридический и фактический адрес: 690912,  
Приморский край, г. Владивосток, ул. Очаковская, д. 7  
ИНН 2537138624, КПП 253701001  
ОГРН 1182536041225  
БИК 040813608  
Р/с № 40703810350000002584  
в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г.  
Хабаровск  
К/с: 30101810600000000608

Председатель правления ТСЖ

(Богачук Н.И.)





Приложение № 1  
к договору управления  
многоквартирным жилым домом,  
расположенным по адресу:  
г, Владивосток, ул. Очаковская, д. 7,  
утвержденного решением заседания Правления ТСЖ  
«Очаковская, 7»  
(Протокол №1 от 07.12.2021 г.)

**Состав общего имущества многоквартирного дома:**

1. Общие сведения о многоквартирном доме.  
Адрес: 690912, г, Владивосток, ул. Очаковская, д, 7  
год постройки: 2018;  
общая площадь МКД по данным технического паспорта здания (строения) 11086,2 м2,  
этажность - 24;  
количество квартир 154;  
общая площадь жилых помещений (квартир) — 889036 м2;  
общая площадь нежилых помещений — 293,7 м2 - офисы, в т. ч. 1817,3 м2 — парковки;  
расположение МКД: часть земельного участка с кадастровым номером 25:28:030006:6273, площадью 4097 м2
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 — 4 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 - 1 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, информационнотелекоммуникационных 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

**СОБСТВЕННИКИ**

Председатель Правления



/Богачук Н.И./

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**

Директор



/Веденев Н.М./



Приложение № 2  
к договору управления  
многоквартирным жилым домом,  
расположенным по адресу:  
г. Владивосток, ул, Очаковская, д, 7, утвержденного  
решением заседания Правления ТСЖ «Очаковская, 7»  
(Протокол № 1 от 07.12,2021 г.)

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

№ п/п	Вид работ и услуг	Периодичность
<b>1. Содержание помещений общего пользования</b>		
1.1.	Сухая уборка лифтовой площадки (холла), лестничного марша, поэтажного (пожарного) коридора первого этажа и лестничного марша, поэтажного коридора второго этажа	3 раза в неделю
1.2.	Сухая уборка лифтовых площадок, лестничных маршей, поэтажных (пожарных) коридоров выше второго этажа и лифтовой площадки второго этажа	1 раз в неделю
1.3.	Мытье пола кабины лифта	2 раза в неделю
1.4.	Влажная протирка стен дверей и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
1.5.	Мытье лифтовой площадки (холла), лестничного марша, поэтажного (пожарного) коридора первого этажа и лестничного марша, поэтажного коридора второго этажа	2 рева в неделю
1.6.	Мытье лифтовой площадки, лестничного марша, поэтажного (пожарного) коридора первого этажа и лестничного марша, поэтажного коридора выше второго этажа и лифтовой площадки второго этажа	1 раз в месяц
1.7.	Обметание пыли с потолка	2 раза в год
1.8.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год
1.9.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в месяц
1.10.	Сухая уборка переходных лоджий	2 раза в месяц (в теплый период)
1.11.	Уборка снега на переходных лоджиях в холодный период	по мере необходимости
1.12.	Мытье окон	1 раз в 2 месяца в теплый период / по мере необходимости
1.13.	Дератизация/дезинсекция	1 раз в месяц / по мере необходимости
<b>2. Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории</b>		
<b>2.1. Зимний период</b>		
2.1.1.	Подметания свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
2.1.2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.	через 3 ч. во время снегопада
2.1.3.	Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
2.1.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
2.1.5.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в неделю в дни без снегопада
2.1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 суток
2.1.7.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки



2.1.8.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	2раза в сутки
--------	---	---------------

### 2.2. Теплый период

2.2.1.	Подметания территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	5 раз в неделю
2.2.2.	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см.	1 раз в 2 суток
2.2.3.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 суток
2.2.4.	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	1 раз за период
2.2.5.	Уборка газонов	5 раз в неделю
2.2.6.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.2.7.	Выкашивание газонов	по мере необходимости (В соответствии с требованиями длины травы)

### 3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования

3.1.	Кровельные работы: устройство, восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель: все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбоцементных и др. видов кровель; замена водосточных труб, парапетных решеток, пожарных лестниц, ограждений и др.; плотничские, столярные и стекольные работы; замена, устройство гидроизоляции полов в местах общего пользования; замена отдельных участков покрытий пола; восстановление, замена оконных и дверных проемов; малярные, штукатурные работы в местах общего пользования; очистка, промывка, окраска фасадов; восстановление облицовки стен, потолков в местах общего пользования; ремонт фасадов; сантехнические работы: замена отдельных участков трубопроводов, канализации до 5,0п.м.;секций, отопительных приборов, арматуры, фасонных частей; утепление труб, приборов. Обслуживание пожарной системы, обслуживание системы дымоудаления	по мере необходимости
------	--	-----------------------

#### Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

3.2.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
3.3.	Ликвидация воздушных пробок в системе центрального отопления (наладка системы - стояки)	по мере необходимости
3.4.	Подготовка теплового узла, техническое обслуживание мелкий ремонт оборудования теплового узла	раз в год
3.5.	Ремонт и регулировка вентилей, кранов на системах отопления. Водоснабжения в местах общего пользования	по мере необходимости
3.6.	Опрессовка и промывка трубопровода системы центрального отопления	1 раз в год
3.7.	Техническое обслуживание системы вентиляции	2 раза в год
3.8.	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
3.9.	Ремонт и регулировка задвижек на системы отопления	1 раз в год

#### Проведение технических осмотров и мелких ремонтов общего имущества

3.10.	Замена разбитых стекол, запорной арматуры окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течении суток в зимний период, в течении 3 (трех) суток в летний период
-------	---	---



3.11.	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	постоянно
3.12.	Общие и частичные осмотры системы центрального отопления, внутриквартирные устройства.	2 раза в год
3.13.	Общие и частичные осмотры системы центрального отопления в технических помещениях в отопительные период	8 раз в год
3.14.	Общие и частичные осмотры стояков отопления, водоснабжения и водоотведения, приборов отопления в жилых помещениях	1 раз в год
3.15.	Общие частичные осмотры общедомовой системы водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	ежемесячно
3.16.	Осмотр ВРУ, линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования силовых установок, электрощитов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов.	ежемесячно
3.17.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год
3.18.	Общие и частичные осмотры конструктивных элементов	2 раза в год
3.19.	Осмотр системы освещения мест общего пользования с заменой сгоревших люминесцентных ламп	1 раз в неделю
3.20.	Замена автоматов, выключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещений	по мере необходимости
3.21.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год
3.22.	Удаление с крыш снега и наледи	1 раз в год

#### 4. Обслуживание мусоропровода

4.1.	Профилактический осмотр, проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	1 раз в месяц
4.2.	Устранение засоров	при выявлении по мере необходимости
4.3.	Чистка, промывка загрузочных клапанов, мусоросборной камеры	1 раз в год
4.4.	Дезинфекция загрузочных клапанов, мусоросборной камеры	По мере необходимости
<b>5. Содержание и техническое обслуживание лифтов</b>		круглосуточно

#### 6. Текущий ремонт

6.1.	Устранение местных деформаций, усиление восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток.	По мере необходимости
6.2.	Герметизация стыков, швов и трещин, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.	По мере необходимости
6.3.	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
6.4.	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
6,5,	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования,	По мере необходимости

6.5.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.	По мере необходимости
6.6.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец.	По мере необходимости
6.8.	Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах, технических помещениях в общедомовых вспомогательных помещениях.	По мере необходимости
6,9.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации,	По мере необходимости
6.10.	Установка, замена и восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	По мере необходимости
6.11.	Замена и восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.	По мере необходимости
6,12.	Усиление, смена, заделка отдельных участков меж подъездных перегородок.	По мере необходимости
6.13.	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
6.14.	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств.	По мере необходимости
6.15.	Ремонт, замена входных и меж тамбурных подъездных дверей и технических помещений, и поэтажных помещений. Замена оконных заполнений в местах общего пользования.	По мере необходимости
6.16.	Ремонт лифтового оборудования	По мере необходимости
6.17.	Ремонт мусоропроводов	По мере необходимости
6.18.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей наружных общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации, электроснабжения	По мере необходимости
6.19.	Ремонт и восстановление работоспособности ВРУ, теплоузлов, водомерных узлов	По мере необходимости

**СОБСТВЕННИКИ**

Председатель Правления \_\_\_\_\_



/Богачук Н.И./

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**

Директор \_\_\_\_\_

/Веденев Н.М./





Приложение № 3  
к договору управления  
многоквартирным жилым домом,  
расположенным по адресу:  
г. Владивосток, ул. Очаковская, д. 7,  
утвержденного решением заседания Правления ТСЖ  
«Очаковская, 7»  
(Протокол № 1 от 07.12.2021 г.)

**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок устранения (рабочие дни)
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.

**СОБСТВЕННИКИ**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**

Председатель Правления \_\_\_\_\_ /Богачук Н.И./

Директор \_\_\_\_\_ /Веденев Н.М./







Приложение № 5  
к договору управления  
многоквартирным жилым домом,  
расположенным по адресу:  
г. Владивосток, ул. Очаковская, д. 7,  
утвержденного решением заседания Правления ТСЖ  
«Очаковская, 7»  
(Протокол № 1 от 07.12.2021 г.)

**Правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме  
по ул. Очаковская, д. 7**

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, тепловой 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 въезда/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







Приложение № 6  
к договору управления  
многоквартирным жилым домом,  
расположенным по адресу:  
г. Владивосток, ул. Очаковская, д. 7,  
утвержденного решением заседания Правления ТСЖ  
«Очаковская, 7»  
(Протокол № 1 от 07. 12.2021 г.)

**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 М 5 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-технические узлов и кухонь в части помещений, не предназначенные для этих целей проектом;

- порча внешнего вид 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 М 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.

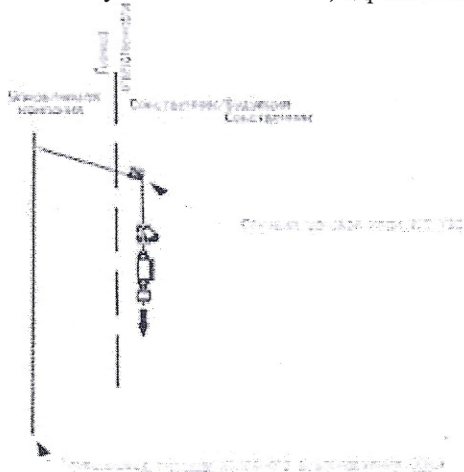
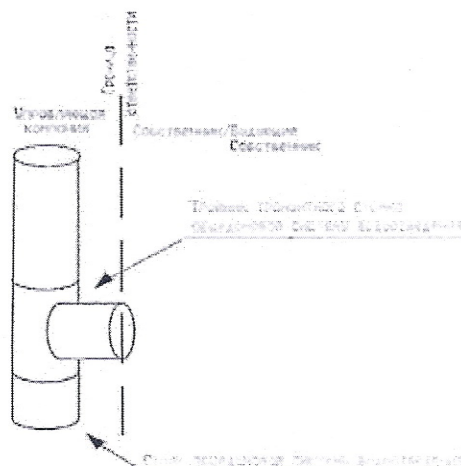


Схема №1 Разграничение зон ответственности систем холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения: В зоне ответственности (обслуживания) Исполнителя находятся транзитные стояки водоснабжения с отводами до первого вентиля. В зоне ответственности Собственника находится вся система водоснабжения помещения, 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 (лоджий) и на боковых стенках балконов (лоджий);
- после прокладки воздухопроводов и фреон проводов восстановить целостность и герметичность фасада здания, (Трассу кондиционера проводить исключительно через стену, выходящую на балкон (лоджию);
- 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 трубки 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.

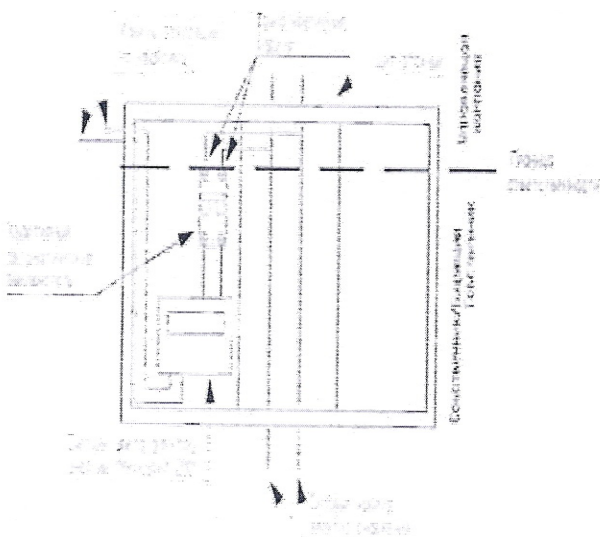
Самостоятельно производить работы допускается в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника (Схема 3), Прокладка кабеля в местах общего пользования Многоквартирного дома должна производиться подрядными организациями в существующем кабель-канале, 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 тили 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.

Р  
О  
В  
У  
С  
У  
С  
а  
л  
С  
Д  
а  
с  
-



**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).

#### СОБСТВЕННИКИ

Председатель Правления Богачук Н.И./



#### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Директор Веденев Н.М

