

Договор № 474-ВЛ  
управления многоквартирным жилым домом  
по адресу: г. Владивосток, ул. Зелёный бульвар, д.30

г. Владивосток

15 ноября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» (ОГРН 1152537003585, ИНН 2537115708), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Дарьинского Владислава Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Восточный ЛУЧ» (ОГРН 1172536035022, ИНН 2543117573), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Дьякова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая компания по заданию Застройщика в течение установленного п.14 ст.161 и п.5 ст.162 ЖК РФ срока, за плату, обязуется оказывать услуги по управлению общедомовым имуществом жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Владивосток, ул. Зелёный бульвар, д.№ 30 (далее - МКД), предоставлять коммунальные услуги владельцам и пользователям помещений МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общедомового имущества МКД, осуществлять иную, обеспечивающую надлежащее содержание МКД, деятельность.

Технические характеристики МКД:

год постройки: 2019г.;

общая площадь МКД по данным технического паспорта здания (строения) 12 962,60 кв.м.;  
этажность - 19; количество квартир 200;

общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 8 639,7 кв.м.;

общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 9 866,5 кв.м.;

общая площадь нежилых помещений - 26,6 кв.м.;

расположение МКД: часть земельного участка с кадастровым номером 25:28:010043:890 общей площадью 22 199 кв.м.;

разграничение зон ответственности обслуживания инженерного оборудования МКД между Застройщиком и Управляющей компанией определено в «Положении о проведении строительных (монтажных) работ в помещениях Многоквартирного дома» (Приложение №7 к настоящему договору).

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД соответствует перечню услуг и работ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения» (Состав общего имущества МКД указан в Приложении №1, Перечень услуг и работ по санитарному содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД указан в Приложении № 2).

1.3. Текущий ремонт общего имущества МКД, его конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования осуществляется по утвержденному Застройщиком плану работ Управляющей компанией в период действия настоящего договора, в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

1.4. Оказание услуг по управлению и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД Управляющая компания осуществляет самостоятельно в полном объеме либо частично, в случае заключения договоров с обслуживающими

организациями (исполнителями, подрядчиками). В отношениях с обслуживающими, ресурс снабжающими, иными организациями и третьими лицами Управляющая компания действует от своего имени и за счет Застройщика.

1.5. При передаче Застройщиком помещений завершеного строительства МКД лицам, обладающим правом требования на основании договоров долевого участия в строительстве (Собственникам помещений), бремя содержания этих помещений и общедомового имущества в силу закона переходит от Застройщика к Собственникам помещений с момента подписания последними актов приёмки-передачи помещений. Обязанности Управляющей компании, определенные настоящим Договором, сохраняются в отношении Собственников, получивших помещения от Застройщика до момента принятия решения об изменении условий договора общим собранием Собственников помещений данного МКД.

## 2. Права и обязанности сторон.

### **2.1. Управляющая компания обязуется обеспечить своими силами либо с привлечением третьих лиц следующие работы и услуги:**

2.1.1. Управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, с наибольшей выгодой в интересах Застройщика и Собственников помещений МКД, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Обеспечение содержания и выполнение работы по текущему ремонту общедомового имущества МКД в соответствии с Приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору.

2.1.3. Предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, в том числе:

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

2.1.4. Заключение договоров с ресурс снабжающими организациями на снабжение МКД коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг собственникам помещений МКД в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.5. Работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как: неисправность систем ХВС, ГВС и отопления, залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и т.п.

2.1.6. Информирование Застройщика, Собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД, на официальном сайте Управляющей компании в телекоммуникационной сети Интернет, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.7. Уведомление Застройщика о невозможности выполнения работ или предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, с указанием причин путем направления почтового уведомления Застройщику и 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.

2.1.8. Участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта, фиксацией начальных показаний и опломбировкой приборов учета.

2.1.9. Осуществление контроля за работоспособностью системы пожарной сигнализации. Своевременно реагировать на срабатывание системы согласно инструкции.

2.1.10. Начисление и сбор платежей за оказанные согласно Договору услуги управления МКД (содержание и ремонт общего имущества)/

2.1.11. Доставка квитанций на оплату и принятие платы за услуги по управлению МКД, содержание, текущий ремонт и иные работы и услуги, предусмотренные условиями настоящего договора от Застройщика и собственников помещений.

2.1.12. Информирование в письменной форме Застройщика и собственников помещений МКД об изменении размера платы за коммунальные услуги в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позднее даты выставления платежных документов.

2.1.13. Осуществление обработки персональных данных собственников помещений в МКД в объеме и на условиях передачи персональных данных граждан иным лицам исключительно в целях исполнения Договора в соответствии с нормами законодательства.

2.1.14. Ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации МКД.

2.1.15. Хранение предоставленных Застройщиком и собственниками помещений документов о праве собственности, договоров купли-продажи, дарения, завещания и иных правоустанавливающих документов в отношении помещений МКД.

2.1.16. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Застройщика, собственников помещений МКД, ведение их учета, принятие мер, необходимых для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, ведение учета устранения указанных недостатков в управлении и обслуживании МКД.

## **2.2. Управляющая компания вправе:**

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

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

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

2.2.4. Взыскивать с собственников помещений сумму неплатежей и неустойки в случае ненадлежащей оплаты услуг и работ Управляющей компании, суммы компенсации ущерба и убытков, причиненных повреждением либо разрушением имущества МКД.

2.2.5. Принимать предоплату за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.6. 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 наступления ущерба общедомовому имуществу.

2.2.7. Заключать хозяйственные договоры с третьими лицами - поставщиками коммунальных услуг, ресурсоснабжающими организациями, исполнителями работ, поставщиками телефонных, телекоммуникационных и прочих услуг.

### **2.3. Застройщик обязан:**

2.3.1 Своевременно и полностью вносить плату за принадлежащие ему помещения в МКД и коммунальные услуги, а также иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.2. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Застройщику (в случае, когда помещение еще не передано по акту приема-передачи собственнику) помещение 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 компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.3. Содержать помещение, 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 ними, соблюдать «Правила пользования общим имуществом МКД» (Приложение № 6 к настоящему договору).

2.3.4. 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, пожарной безопасности и использования помещений МКД.

2.3.5. Сообщать Управляющей компании об обнаруженных повреждениях и неисправностях общего имущества в МКД.

2.3.6. Оплачивать оказанные Управляющей компанией услуги и произведенные работы согласно условиям данного Договора.

2.3.7. Предоставлять Управляющей компании сведения о передаче помещений МКД в собственность лицам, принимавшим участие в долевом строительстве МКД, о наличии установленных в помещениях приборов учета потребленных коммунальных ресурсов и их показаниях на момент передачи помещений.

### **2.4. Застройщик имеет право:**

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией 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 и ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с Приложениями № 2 и 3 к настоящему Договору.

2.4.3. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

## **3. Размер платы**

3.1 Размер платы за услуги по управлению МКД является фиксированным на срок действия договора до даты выбора собственниками помещений формы управления МКД и составляет 32 рубля 83 коп.

3.2. До передачи помещений по акту приема-передачи собственникам Застройщик осуществляет оплату услуг и работ Управляющей компании согласно условиям данного Договора.

3.3. Расчеты по договору производятся в безналичной форме на основании платежных документов. При этом управляющая компания не является плательщиком НДС в связи с применением упрощенной системы налогообложения: доходы - расходы (1594) ч. 1 ст. 346.16 НК РФ.

Платежи по Договору производятся Застройщиком ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставленных управляющей

компанией счетов.

3.4. 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 из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления или органом государственной власти Приморского края в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.5. Расчет платы за коммунальные услуги, потребленные на содержание мест общего пользования, производится исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределяется между всеми собственниками помещений в размере, пропорциональном площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений МКД.

3.6. При принятии администрацией г. Владивостока, Департаментом по тарифам Приморского края постановлений об изменении тарифов на коммунальные услуги, Застройщик (собственники помещений) обязаны осуществлять оплату в соответствии с вновь утвержденными тарифами без внесения изменений и дополнений в настоящий Договор. Управляющая компания вправе применять новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного или правового акта органов местного самоуправления либо в установленный таким актом срок.

3.7. Коммунальные услуги оплачиваются Застройщиком ресурсоснабжающим организациям согласно заключенным Застройщиком с указанными организациями договорам до момента их расторжения в отношении МКД.

С момента передачи Застройщиком жилого или нежилого помещения в МКД собственнику такого помещения по передаточному акту либо иному документу о передаче помещения Управляющая компания ведет учет потребляемых этим собственником коммунальных ресурсов и выставляет ему квитанцию на оплату таковых, получает от него оплату потребленных ресурсов и оплату расходов на содержание общедомового имущества. Денежные средства, полученные от такого собственника помещения за потребленные им коммунальные ресурсы Управляющая компания перечисляет Застройщику, компенсируя понесенные им затраты на оплату потребленных МКД и собственниками помещений коммунальных услуг по договорам Застройщика с ресурсоснабжающими организациями.

3.8. 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, стоимость этих работ, услуг уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством Российской Федерации; если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, перерасчет платежей не производится.

3.9. Вывоз, уборка мусора и отходов, образовавшихся в результате осуществления ремонтно-строительных и отделочных работ в помещениях МКД не входит в размер платы, указанный в Приложении № 5 к настоящему договору.

3.10. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные условиями настоящего Договора, оказываются за отдельную плату по соглашению Сторон.

#### 4. Ответственность сторон

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

4.2. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу МКД, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействия) собственников помещений либо лиц, пользующихся помещениями;
- использования собственниками помещений или лицами, пользующимися помещениями, общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнения Застройщиком, Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

4.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения оплаты по Договору, Управляющая компания вправе согласно ч.14 ст.155 ЖК РФ требовать уплаты пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка РФ.

4.4. В случае возникновения задолженности по оплате коммунальных услуг на сумму, превышающую двухмесячный размер оплаты, Управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальных услуг через 20 дней после направления застройщику (собственнику помещения) письменного уведомления (предупреждения) и до момента полной оплаты задолженности за коммунальные услуги и пени.

4.5. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством и в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

4.6. В случае ограничения Застройщиком (собственником помещения) доступа Управляющей компании к общему имуществу МКД, общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании и находящимся в помещении Застройщика (собственника), ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, аварийное обслуживание, устранение последствий аварий, а так же возмещение ущерба общему имуществу МКД, возникшего вследствие ограничения доступа, производится за счет средств Застройщика (собственника помещения).

4.7. При привлечении Застройщиком (собственником помещения) сторонних организаций к производству работ в помещениях и на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Застройщика/собственника или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб общему имуществу, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или имуществу третьих лиц, нанесенный в результате проведения таких работ, несет Застройщик (собственник помещения). Ремонт, аварийное обслуживание и устранение аварий, возникших вследствие таких работ, производится за счет Застройщика (собственника помещения).

#### 5. Форс-мажор

5.1. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для

исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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

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

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей компанией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушений условий настоящего договора.

6.1. По требованию любой из сторон Договора в случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или ненадлежащего предоставления коммунальных услуг, выполнения иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Застройщика или общему имуществу МКД, составляется соответствующий Акт.

6.2. Указанный Акт может являться основанием для корректировки ежемесячного размера платы Застройщика (собственника помещения) за содержание и ремонт помещений МКД, иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора.

## 7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения по спорным вопросам, то возникшие споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

7.2. Обо всех изменениях адресов, реквизитов, номеров телефонов, факсов, Стороны обязаны сообщать друг другу в письменной форме в 5-тидневный срок. Направление корреспонденции Стороне по последнему почтовому адресу, месту нахождения (жительства), считаются надлежащим уведомлением.

## 8. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие с даты принятия собственниками помещений решения о выборе способа управления МКД.

8.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут:

- по соглашению Сторон.
- на основании решения общего собрания собственников помещений МКД.
- в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.
- в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
- в иных случаях, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством.

8.3. При расторжении данного Договора Управляющая компания передает техническую документацию и иные связанные с управлением МКД документы за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, либо через 30 (тридцать) календарных дней по окончании срока его действия или расторжения, при отсутствии вновь избранной управляющей организации одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о расторжении Договора или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД по акту приема-передачи.

8.4. Изменение условий договора производится по соглашению Сторон и осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. Приложения к договору.

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 Управляющей компании

Приложение № 6 - Правила пользования общим имуществом МКД

Приложение № 7 - Положение о проведении строительных (монтажных) работ в помещениях

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор заключен на основании требований п.14 ст.161 и ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

10.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются нормативно-правовыми актами РФ, Приморского края и муниципальными правовыми актами города Владивостока.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ»

690002, г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д.59, 9 этаж, оф.18

тел/факс: 8(423)2790747; e-mail: vlzu@list.ru,

ИНН 2537115708, КПП 254301001, ОГРН 1152537003585

р/с: 40702810050000018811 в Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России»

г. Хабаровск, БИК 040813608, к/с: 30101810600000000608

Генеральный директор



М.П.

/Дарьинский Владислав Викторович/

Управляющая компания:

ООО «УК «Восточный ЛУЧ»

690109, г.Владивосток, ул. Нейбута, д.137, оф. №1-Н,

ИНН 2543117573, КПП 253601001, ОГРН 1172536035022

р/с № 40702810350000020648, в Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России»

г. Хабаровск, БИК 040813608, к/с 30101810600000000608

Директор

/Дьяков Евгений Александрович/



М.П.



Приложение № 1  
к договору № 474-ВЛ от 15.11.2019г.  
управления Многоквартирным домом  
по адресу: г. Владивосток, ул. Зелёный бульвар, д.30

Состав общего имущества многоквартирного дома:

1. Общие сведения о многоквартирном доме.  
Адрес: г. Владивосток, ул. Зелёный бульвар, д.30;  
год постройки: 2019г.;  
общая площадь МКД по данным технического паспорта здания (строения) 112 962,60 кв.м.;  
этажность - 19; количество квартир 200;  
общая площадь жилых помещений (квартир) - 9 275,40 кв.м.;  
общая площадь нежилых помещений - 26,33 кв.м.;  
расположение МКД: часть земельного участка с кадастровым номером 25:28:010043:890 общей площадью 22 199 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 - \_\_\_ 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 - \_\_\_ 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 внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурс снабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Застройщик:

ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Дарьинский Владислав Викторович/

Управляющая компания:

ООО «УК «Восточный ЛУЧ»

Директор

\_\_\_\_\_/Дьяков Евгений Александрович/



Приложение № 2  
к договору № 474-ВЛ от 15.11.2019г.  
управления Многоквартирным домом  
по адресу: г. Владивосток, ул. Зелёный бульвар, д.30

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

п/п	Наименование работ	Периодичность
<b>I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>		
1.	Влажное подметание входных групп	5 раз в неделю
2.	влажной 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.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю.
5.	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
6.	Влажная уборка лестничных площадок, маршей, межквартирных коридоров и поручней	1 раз в неделю
7.	Протирка почтовых ящиков	ежедневно
8.	Влажная протирка стен, осветительных приборов кабины лифта	2 раза в месяц
9.	Мытье тамбурных дверей	1 раз в год
10.	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год
11.	Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов	5 раз в неделю
12.	влажная протирка стен, плафонов на этажах, чердачных лестниц, окон, электросчетчиков, обметание пыли с потолков	2 раза в месяц
13.	Влажная протирка ящиков пожаротушения	2 раза в год
14.	Влажная протирка лифтовых дверей выше 1го 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
<b>II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества жилого комплекса</b>		
18.	Подметание брусчатки/асфальта в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
19.	Подметание 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	1 раз в неделю
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 свежевыпавшего 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.	Промывка урн	1 раз в месяц
38.	Перекидывание снега и скола	по мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
39.	Вывоз твердых бытовых отходов	3 раза в неделю
40.	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости
IV. Подготовка жилого комплекса к сезонной эксплуатации		
41.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
42.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	по мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в весенне-летний период
43.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	по мере необходимости
44.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоотводящих 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
45.	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		
46.	Проведение технических осмотров инженерного оборудования, инженерных сетей, мест общего пользования	2 раза в год.
47.	Регулировка и наладка систем отопления	по мере необходимости

48.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	2 раза в год
49.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	ежедневно круглосуточно
50.	Обслуживание ламп, сигналов	ежедневно круглосуточно
51.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	ежемесячно
52.	проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-ноль	согласно требованиям технических регламентов
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
53.	Устранение аварии	по мере необходимости
VII. Прочие услуги		
54.	Дератизация	раз в квартал
55.	Дезинсекция	раз в квартал
56.	Видеонаблюдение за сохранностью общего имущества	круглосуточно
57.	Обслуживание и ремонт домофонов и шлагбаумов	ежемесячно

Застройщик:

ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ»

Генеральный директор

  
/Дарбинский Владислав Викторович/

Управляющая компания:

ООО «УК «Восточный ЛУЧ»

Директор

  
/Дьяков Евгений Александрович/



Приложение № 3  
к договору № 474-ВЛ от 15.11.2019г.  
управления Многоквартирным домом  
по адресу: г. Владивосток, ул. Зелёный бульвар, д.30

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту  
(в ред. Постановления Госстроя России от 27.09.2003г. № 170)

п/п	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
	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.	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

Застройщик:

ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ»

Генеральный директор



/Дарьинский Владислав Викторович/

Управляющая компания:

ООО «УК «Восточный ЛУЧ»

Директор




/Дьяков Евгений Александрович/

Приложение № 4  
к договору № 474-ВЛ от 15.11.2019г.  
управления Многоквартирным домом  
по адресу: г. Владивосток, ул. Зелёный бульвар, д.30

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества

п/п	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)
	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	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 сутки



	Неисправности лифта	не более 1 суток, либо в соответствии с условиями договора с обслуживающей организацией.
--	---------------------	--

Застройщик:  
 ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ»  
 Генеральный директор

  
 \_\_\_\_\_ /Дарьинский Владислав Викторович/



Управляющая компания:  
 ООО «УК «Восточный ЛУЧ»  
 Директор

  
 \_\_\_\_\_ /Дьяков Евгений Александрович/



Приложение № 5  
к договору № 474-ВЛ от 15.11.2019г.  
управления Многоквартирным домом  
по адресу: г. Владивосток, ул. Зелёный бульвар, д.30

Размер оплаты услуг Управляющей компании

п/п	Наименование затрат	Тариф, руб./кв.м
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	26,17
2	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	4,75
3	Вывоз ТКО и КГМ	1,91
4	Итого размер платы за услуги управления, содержание и текущий ремонт	32,83

Застройщик:  
ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ»  
Генеральный директор

  
/Дарьинский Владислав Викторович/

Управляющая компания:  
ООО «УК «Восточный ЛУЧ»  
Директор

  
/Дьяков Евгений Александрович/



Правила пользования общим имуществом  
в многоквартирном доме ул. Зелёный бульвар, д.30

Настоящие Правила созданы на основе действующего законодательства РФ и наработанного опыта эксплуатации новых (сданных в эксплуатацию) многоквартирных домов с целью сохранения общедомового имущества и 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.

#### 1. Доступ в помещения МКД

Доступ Собственников, в отдельные части общей долевой собственности (в первую очередь в те зоны, 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.), может быть ограничен Управляющей компанией на временной или постоянной основе. При необходимости, управляющий Управляющей компании может разрешить такое посещение лишь в сопровождении технического специалиста.

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

#### Доступ в жилую часть МКД:

Доступ Собственников в жилую часть МКД, осуществляется с помощью домофона. Два ключа от домофона Собственнику выдается бесплатно, дополнительные ключи за дополнительную плату.

Ключ от домофона предоставляет доступ только в ту жилую часть, где расположено помещение Собственника. В случае утери ключа, новый ключ выдается на основании письменного заявления и за дополнительную плату.

Доступ третьих лиц (гости, служба доставки, завоз мебели, оборудования и т.д.) в жилую часть жилого комплекса осуществляется Собственником с помощью домофона. При отсутствии, установленной в помещении Собственника домофонной трубки - им лично, путем встречи прибывших и личной организации их допуска.

Доступ сотрудников аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, полиции и иных федеральных и муниципальных служб осуществляется

беспрепятственно.

Доступ строительных и ремонтных бригад в помещения Собственника осуществляется:

- С помощью домофонного ключа, переданного Собственником, под свою ответственность, ремонтной бригаде;

- При отсутствии вышеуказанного, доступ в жилую часть ЗАПРЕЩЕН. Лица, пытающиеся проникнуть в жилую часть считаются нарушителями и могут быть задержаны сотрудниками УК и переданы сотрудникам полиции.

При планируемом, длительном отсутствии Собственника, он должен предоставить в Управляющую компанию, в целях пожарной 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 готовым согласовать свое время прибытия при поступлении сигнала (звонка) из Управляющей компании и обеспечить доступ в помещение Собственника.

#### Доступ автотранспорта на придомовую территорию:

Каждый Собственник помещений МКД имеет право беспрепятственного въезда на территорию МКД, но не гарантирующий ему возможность парковки, при отсутствии специально выделенных парковочных мест, и обязан выполнять настоящие правила

Доступ автотранспорта (клиентов, работников офисов, машин для доставки грузов, товаров, для въезда бригад строителей и т.п.) осуществляется на общих основаниях, но не даёт права парковки на территории. Время пребывания такого автотранспорта на территории МКД должно оговариваться Собственником или его доверенным лицом и не должно превышать 40 минут. При нарушении данного пункта правил, доступ автотранспорта нарушителя на территорию МКД может быть ОГРАНИЧЕН.

Доступ грузового автотранспорта категории С, D, E осуществляется также, как и автотранспорта (см. предыдущий пункт), в том числе для собственников помещений МКД, имеющих такой автотранспорт. Парковка такого транспорта на территории МКД - ЗАПРЕЩЕНА!

Доступ машин аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб, на территорию МКД, является беспрепятственным.

Доступ на территорию МКД автомобилей такси, по вызову собственников помещений, разрешен, как и автотранспорта служб доставки. Уведомление о прибытии такси, по заявке, осуществляет служба такси, при этом, ожидание пассажиров, такси осуществляет на придомовой парковке, но не возле входной группы МКД.

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

В период зимней уборки (с 01 ноября по 15 апреля), для ликвидации последствий снегопадов, доступ автомобилей Собственников на парковки ограничивается (либо запрещается) на время проведения работ, необходимое для уборки, складирования и вывоза снега, льда. Места для складирования снега (льда) обозначаются разметочными столбиками (вешками), парковка на этих местах строго запрещена на время необходимое для 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, управляющая компания оставляет за собой право вызвать полицию и/или иные уполномоченные государственные службы для проверки

такого автотранспорта. Ответственность за последствия таких проверок управляющая компания не несет.

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

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 помех для выезда/выезда в автостоянку закрытого типа, въезда/выезда, припаркованного на территории МКД автомобиля, является грубым нарушением водительской этики, а также может привести к невозможности устранения аварийных и иных ситуаций, требующих въезда/выезда автомобилей аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб.

Парковка на территории МКД может осуществляться лишь согласно нанесенной на дорожное покрытие разметке:

- БЕЛАЯ разметка обозначает разрешенное для парковки легкового автомобиля место.

- ЖЕЛТАЯ разметка обозначает не парковочную зону (например, обеспечивающую доступ к пешеходным проходам, к мусорным контейнерам, техническим помещениям и иным элементам инфраструктуры МКД). Парковка на Желтой разметке влечет за собой обязанность возмещения собственником помещения всех убытков (дополнительный вызов машины для вывоза мусора, простой машин и ремонтных бригад технических служб и т.д.), возникших вследствие данного нарушения.

- КРАСНАЯ разметка обозначает зону путей эвакуации на случай чрезвычайной ситуации, пожарный проезд. Парковка автотранспорта в зоне, ограниченной красными линиями и надписью: «ПОЖАРНЫЙ ПРОЕЗД», категорически ЗАПРЕЩЕНА.

## 2. Соблюдение общественного порядка в МКД

На территории МКД запрещается:

Проведение в помещениях 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 только в рабочие дни с 9-00 до 13-00 и с 15-00 до 19-00 часов.

В период между 22:00 и 7:00 утра 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 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 - категорически запрещено.

Курить в местах общего пользования (переходах, холлах, лифтах, балконах и т.д.) на

территории МКД запрещено. Курение разрешено только в специально отведенных местах (Федеральный закон от 23.02.2013г. № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»).

Сбрасывать какие-либо предметы (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.

Вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду. В частности, запрещается оставлять 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 (стойках). Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства.

Сброс твердых 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, в том числе подземной автостоянки.

Складирование строительного и бытового мусора в местах общего пользования, не предназначенных для этого. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны складироваться в специально отведенных для этого местах.

Весь крупногабаритный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны складироваться в соответствующих местах для сбора мусора (отходов), на территории МКД.

Строительный мусор должен немедленно, после выноса из Помещения Собственника, спускаться во двор и вывозиться за пределы территории МКД. Складирование строительного и любого другого мусора на этажах ЗАПРЕЩЕНО!

### 3. Погрузочно-разгрузочные работы.

При проведении погрузо-разгрузочных работ Собственник помещения обязан:

- подвоз/вывоз крупногабаритных материалов, мебели и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы проводить 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 производить по коридорам, по лестницам, 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 упакованные в полиэтиленовые пакеты;

- при перемещении строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов предохранять (своими силами и за свой счет) от повреждений стены, пол и напольное покрытие лифтовых холлов и 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 производства работ, произвести вынос мусора, упаковочных, предохраняющих материалов и т.д., с последующей уборкой 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 Управляющей компании с оставлением соответствующего акта, фотофиксацией нанесенных повреждений и возмещается лицом, причинившим ущерб. В случае невозможности такого взыскания - за счет Собственника помещения, работники которого нанесли повреждения, в срок, установленный в требовании, предъявляемом Управляющей компанией. Размер ущерба, нанесенного местам общего пользования МКД, обосновывается расчетом Управляющей компании.

Застройщик:

ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ»


Генеральный директор

  
Дарбинский Владислав Викторович/

Управляющая компания:

ООО «УК «Восточный ЛУЧ»

Директор

  
Дьяков Евгений Александрович/



Приложение № 7  
к договору № 474-ВЛ от 15.11.2019г.  
управления Многоквартирным домом  
по адресу: г. Владивосток, ул. Зелёный бульвар, д.30

Положение о проведении строительных (монтажных) работ  
в помещениях Многоквартирного дома.

1. Собственники помещений  
(арендаторы, наёмные работники, строители) при проведении  
строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

1. Для осуществления доступа на территорию МКД, при проведении погрузо-разгрузочных работ, при производстве строительных и ремонтных работ руководствоваться «Правилами пользования общим имуществом» (Приложение № 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. Строго соблюдать требования санитарной гигиены. До начала работ в помещении Собственник обязан обеспечить рабочих, санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).
4. Строго руководствоваться регламентами выполнения работ, согласно Раздела 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 Управляющей компании в соответствии с настоящим Договором, а именно 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 пр.
6. Категорически запрещено:
  - устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий, штроб в несущих железобетонных стенах-пилонах, стенах-диафрагмах жесткости;
  - устройство дополнительных проемов смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта МКД или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы;
  - переносить санитарно-технические узлы и кухни в части помещений, не предназначенные для этих целей проектом;
  - портить внешний вид и сохранность фасадов;
  - образовывать части помещений (комнаты) без естественного освещения и без отопительных приборов;
  - демонтировать датчики пожарной сигнализации без согласования и надзора Управляющей компании;



- срывать пломбы, демонтировать поквартирные (офисные) счетчики учета электроэнергии, водоснабжения, отопления без согласования и надзора Управляющей компании;

- производить реконструкцию, любые строительные, ремонтные работы в местах общего пользования, устанавливать дополнительные перегородки, двери, совмещать места общего пользования с квартирами;

- демонтировать наружные стены;

- переустраивать лоджии не в соответствии с проектом, утвержденным департаментом Архитектуры Администрации г. Владивостока и без согласования с Управляющей компанией;

- устанавливать наружные блоки кондиционеров с нарушением схемы крепления и в иных местах, чем определены 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 помещений без соблюдения требований, установленных действующим законодательством РФ. В случае проведения данных работ в соответствии с действующим законодательством РФ, до начала производства данных работ, предоставить Управляющей компании всю проектную и разрешительную документацию, подтверждающую законность проведения работ.

## 2. Перечень необходимых документов для получения решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки (ст. 26 жилищного кодекса РФ)

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- 4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- 5) 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).

## 3. Регламенты производства строительных и ремонтных работ в помещениях МКД

### 3.1 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 (раздел 2 настоящего Приложения);

- все работы производить в соответствии со Схемой разграничения зон

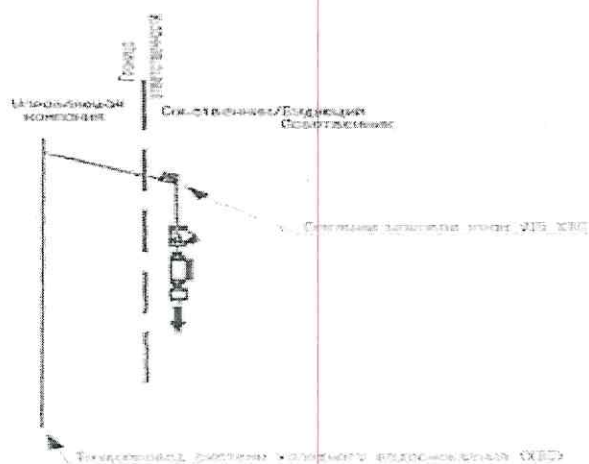
ответственности - только в зоне ответственности Собственника (Схемы № 1, 2).  
Производство работ (демонтаж, замена, перенос стояков) в зоне ответственности Управляющей компании категорически запрещено;

- при необходимости, заблаговременно подавать в Управляющую компанию заявки на временное отключение общедомовой системы водоснабжения;

- при демонтаже, замене индивидуальных счётчиков пригласить представителя Управляющей компании для активирования и пломбировки. Не нарушать целостность пломб;

- предоставить в Управляющую компанию 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:

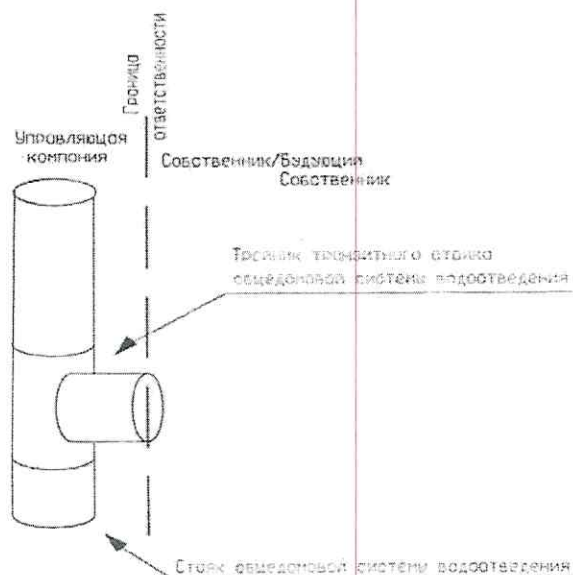


В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитные стояки водоснабжения с отводами до первого вентиля.

В зоне ответственности Собственника находится вся система водоснабжения помещения, включая первый вентиль.

Схема № 2

Разграничение зон ответственности системы водоотведения (канализации):



В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитный стояк водоотведения с вводным тройником/крестовиной.

### 3.2. 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 в Управляющую компанию 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)

### 3.3 Регламент выполнения работ по слаботочной сети

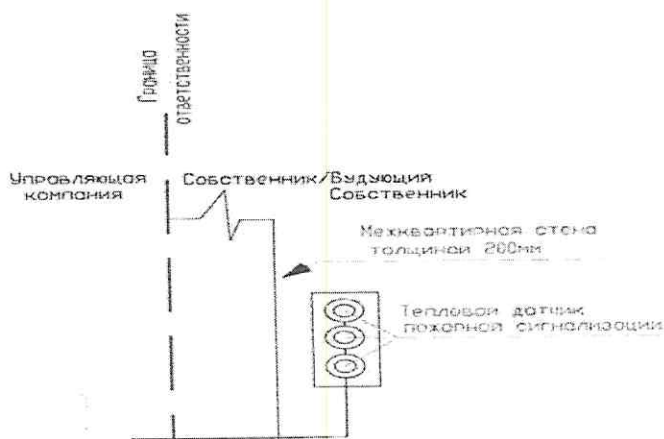
(телефонизация, интернет, кабельное телевидение, Домофон, пожарная сигнализация.)

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

Самостоятельно производить работы допускается в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника (Схемы № 3, 4). 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 охраннопожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ):



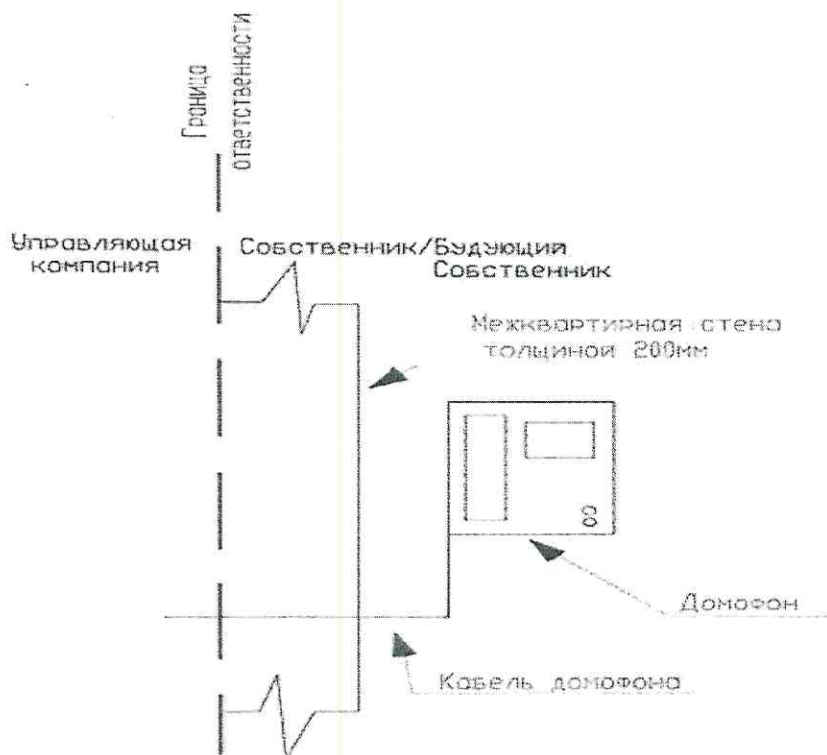
Автономные пожарные извещатели (АПИ), установленные в помещении, - зона ответственности Собственника.

При проведении ремонтных и отделочных работ в помещении возможно временное отключение/демонтаж АПИ, с последующим монтажом и размещением их в местах, указанных застройщиком.

Размещение датчиков за натяжными потолками, внутри шкафов, ящиков, тумб, ванных комнатах ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

Схема №4

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 Управляющей компании.

Разводка кабеля по помещению и подключение к электронным приборам - зона ответственности Собственника.

### 3.4 Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений.

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

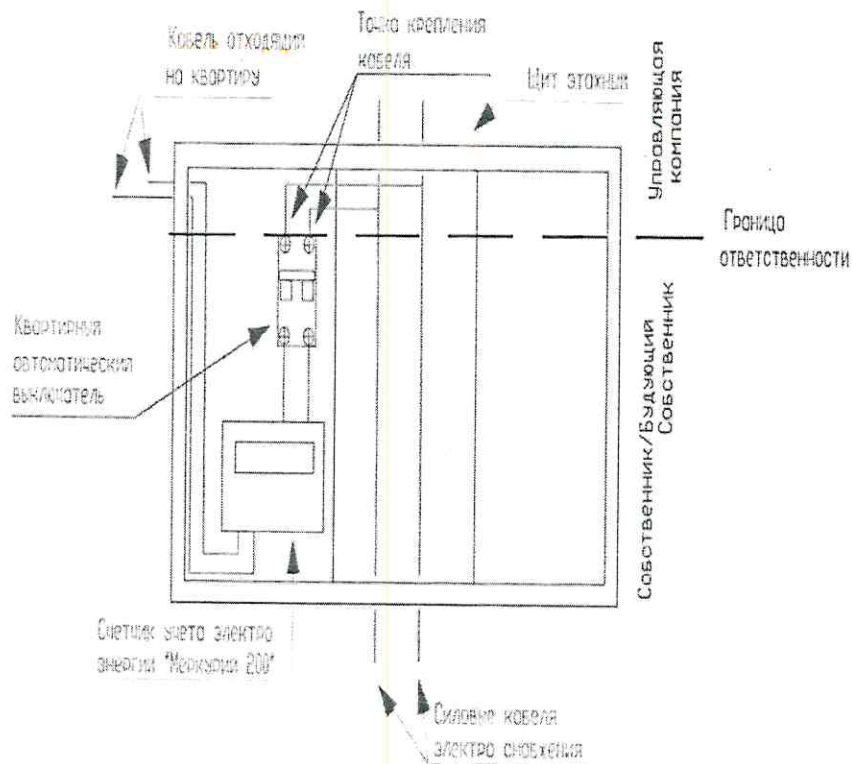
- получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ (раздел 2 настоящего Приложения);

- все работы производить в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника (Схема № 5). Производство работ в зоне ответственности Управляющей компании категорически запрещено;

- при необходимости, заблаговременно подавать в Управляющую компанию заявки на временное отключение электроэнергии;

Схема № 5

Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии:



В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании 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 вводу автоматическому выключателю, включая сам выключатель и счётчик.

- Внимание! Помещения оборудованы одно тарифными счётчиками. Отключение, демонтаж, замена индивидуальных счётчиков допускается только специализированной организацией по заявлению в Управляющую компанию, в присутствии специалиста Управляющей компании для активирования, пломбировки и снятия показаний.

- предоставить в Управляющую компанию копии договора и лицензии организации, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона организации.

Застройщик:  
ООО «СЗ «Восточный ЛУЧ»  
Генеральный директор

*[Signature]*  
/Дарьинский Владислав Викторович/

Управляющая компания:  
ООО «УК «Восточный ЛУЧ»  
Директор

*[Signature]*  
/Дьяков Евгений Александрович/

