

«Утверждено»
Приложение № 7
к Протоколу №1 первичного общего
собрания собственников помещений в
многоквартирном жилом доме № 1 по
ул. Нестерова, г. Владивосток
от «28» 09 2022 г.

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ
расположенным по адресу:

г. Владивосток

«28» 09 2022 г.

Собственники жилых и нежилых помещений, а также пользователи жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Председателя совета многоквартирного дома Борисова Максима Юрьевича, собственника квартиры № 180, действующего на основании решения собственников, утвержденного Протоколом №1 первичного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в очно-заочной форме от «28» 09 2022 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: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 1, по ул. Нестерова в г. Владивостоке, 690016 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. Адрес МКД: 690016, край Приморский, г Владивосток, ул Нестерова, д. 1,

1.2.1. год постройки: 2021;

1.2.2. общая площадь МКД по данным технического паспорта здания (строения) 15614.90 м2.

1.2.3. этажность - 25, в том числе подземные – 3 этаж и технический чердак;

1.2.4. количество квартир 180;

1.2.5. общая площадь жилых помещений (квартир) без учета лоджий - 8004.40 м2;

1.2.7. общая площадь нежилых помещений — 1612,20 м2, кладовые – 15шт.;

1.2.8. расположение МКД: часть земельного участка с кадастровым номером 25:28:030016:4670.

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.

1.5 Собственники помещений переуступают управляющей компании права требования с предыдущей организации, осуществляющей эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома денежных средств поступивших ей после изменения способа управления (выбора новой управляющей организации), оплаченных в аванс платежей, а также возврата денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией (текущий и капитальный ремонт) с последующим зачислением указанных средств по статьям «содержание» и «текущий ремонт».

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. 1.1. Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственно-эпидемиологических правил и нормативов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и качественно выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в порядке и объеме, предусмотренном в Приложении № 2 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;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление (внутриподъездное от электроконвекторов).

2.1.5. Своевременно информировать Собственников о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

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

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

2.1.10. Осуществлять принятие, хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации (пп. "а" п. 4 Правил №416 и п. 24, 26, 27 Правил №491). Предусмотреть, что актуализация указанной документации осуществляется по решению общего собрания при соответствующем финансировании собственниками МКД по статье «текущий ремонт».

2.1.11. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в сроки установленные действующим законодательством РФ.

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

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).

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

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

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

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

2.1.20. 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.

2.1.21. 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. Организовывать и осуществлять прием собственников или лиц, пользующихся помещениями в МКД, по вопросам, связанным с управлением домом.

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

2.3. Собственники обязуются:

2.3.1. В установленном Договором порядке, вносить 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 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 Управляющей компании сведения о смене Собственника, Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании 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 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. Самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку (куплю-продажу) коммунальных ресурсов: электрической энергии, тепловой энергии, горячей, холодной воды и водоотведение, на обращение с твердыми коммунальными ресурсами. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

2.3.20. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо (совет многоквартирного дома и уполномоченных лиц из числа «совета») для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей компанией, в т. ч. для согласования и подписания всех необходимых документов (протоколов, актов, смет, соглашений и т. д.).

2.3.21. Ежегодно Собственники обязаны утвердить размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме с учетом обоснованных предложений Управляющей компании. В случае неприятия такого решения в течение календарного года с момента предыдущего утверждения размеры платы, Управляющая организация вправе самостоятельного его определить в соответствии с положениями Раздела 4 настоящего договора.

2.3.22. В соответствии с пп. «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.

2.3.23. Уполномочить избранный Совет МКД на принятие решений по вопросу спила сгнивших, сломанных, утративших здоровый вид, находящихся на земельном участке, предназначенном для нужд МКД, деревьев в течение 20 дней с момента предоставления им уведомления о выявлении такого растения.

Уполномочить избранный Совет МКД проводить общие собрания собственников по этому же вопросу в случае отсутствия законного решения собрания Совета МКД в течение 20 дней с момента предоставления им

уведомления в месте, определенном для размещения общедоступной информации, о необходимости проведения собрания.

Если собрание собственников МКД не созывалось или на нем отсутствовал кворум, ответственность (материальная, гражданско-правовая, административная) за несоблюдение правил о содержании придомовых зеленых насаждений возлагается на всех собственников МКД одновременно и распределяется пропорционально их доле в праве собственности на помещения. Уведомление о выявлении дерева (нескольких деревьев), которое (-ые) требуется спилить, вручается Председателю Совета МКД или одному любому члену Совета МКД. Оно может быть вручено любым способом, позволяющим подтвердить вручение. Также уведомление может быть доведено до председателя Совета и членов Совета МКД в порядке, установленном п. 5.1.2 настоящего договора. Обязанность Председателя и членов Совета МКД уведомить остальных членов Совета МКД о необходимости провести собрание Совета МКД и, если оно не состоялось, собрание собственников МКД по вопросу спила деревьев презюмируется.

2.3.24. Уполномочить Совет МКД принимать любые решения по вопросу внешнего благоустройства (аншлаги, деревья, отмостка, асфальтирование, восстановление общего имущества после вандальных действий или действий природного и техногенного характера, установка малых форм, лавочек, урн, ливневых решеток, подвоз саженцев, земли, горных пород и прочее) с определением порядка и источника их финансирования.

2.3.25. 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.

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

3.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, осуществляют уполномоченные решением общего собрания собственники помещений, а также их представителями.

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

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

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

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

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

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

3.8. В случае неправомерного отказа от подписания Актов выполненных работ и оказанных услуг Председателем совета или советом МКД, либо не подписания актов в течение пятнадцати рабочих дней с момента уведомления Председателя совета МКД любым доступным способом (заказным письмом с уведомлением, телефонная связь и пр.), выполненные работы и оказанные услуги считаются принятыми в полном объеме собственниками с отсутствием каких-либо замечаний. Положения настоящего пункта применяются по инициативе Управляющей компании и является альтернативным по отношению к пункту 3.7. Договора.

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 № 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. Уменьшение тарифа может быть произведено исключительно по соглашению Сторон.

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

7.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый 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 лицу, назначенному общим собранием Собственников 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) 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 20 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.

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 (Общее собрание собственников).

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

11.3. Обмен сведениями между Сторонами 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 допускается. При этом к письму также должны быть приложены документы, позволяющие идентифицировать отправителя.

11.4. По настоящему Договору, каждый Собственник выражает свое согласие на обработку своих персональных данных (Ф.И.О., место жительства, учетно-регистрационные данные, иные данные, необходимые для выполнения условий настоящего Договора). Исполнителем в целях организации деятельности по приему платежей: эксплуатационных, коммунальных и иных услуг, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением настоящего Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения, иных, предусмотренных действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

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

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

11.7. Один экземпляр Договора хранится у Председателя совета МКД, второй экземпляр находится на хранении в Управляющей организации, третий направляется в Государственную жилищную инспекцию Приморского края.

11.8. 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: 3010181060000000608

Собственники

Директор

(Веденев Н. М.)

Председатель совета многоквартирного дома

(Борисов М.Ю.)



Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Нестерова, д. 1
утвержденного решением первичного ОСС
(Протокол № ___ от _____)

Состав общего имущества многоквартирного дома:

1. Общие сведения о многоквартирном доме.

Адрес: 690016, Приморский Край, г. Владивосток, ул. Нестерова, д. 1

год постройки: 2021;

общая площадь МКД по данным технического паспорта здания (строения).

этажность – 25, в том числе подземный – 3 этажа и технический чердак;

количество квартир 180;

общая площадь жилых помещений (квартир) без учета лоджий - 8004.40 м²;

общая площадь нежилых помещений — 1612,20 м², кладовые – 15 шт. машиноместа – 83 шт.;

расположение МКД: часть земельного участка с кадастровым номером 25:28:030016:4670.

Количество подъездов: 1 шт.

В МКД располагается трехэтажная подземная неотапливаемая автостоянка

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 – 3 шт, лифтовые шахты;
- коридоры;
- чердак;
- технический подвал.
- место общего пользования на подземной автостоянке;

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома:

- фундаменты;
- несущие стены;
- монолитное перекрытие;
- кирпичная кладка (ограждение балконов);
- иные ограждающие несущие конструкции.

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома:

- окна и двери помещений общего пользования;
- перила и иные ограждающие ненесущие конструкции.

5. Кровля плоская по железобетонной плите из направляемых материалов;

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 водоснабжения:


- стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства;
- задвижки, вентили системы водоснабжения;
- трубопроводы холодного водоснабжения;
- насосы холодных водопроводов;
- трубопроводы канализации;
- коллективные приборы учета ХВС в водомерных узлах.

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. электроконвекторы в МОП МКД
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;
 - электро-котлы (при наличии)
 - иное электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.
13. Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является граница эксплуатационной ответственности.
14. Потери при эксплуатации сетей, находящихся в зоне ответственности Собственника, компенсируются последним пропорционально доли в собственности на общее имущество

СОБСТВЕННИКИ

Председатель МКД  /Борисов М.Ю./

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Директор  / Веденев Н. М./



Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Нестерова, д. 1
утвержденного решением первичного ОСС
(Протокол № ___ от _____)

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

№ п/п	Вид работ и услуг	Периодичность
1. Содержания помещений общего пользования		
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 раза 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	2 раза в месяц. В зимний период 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, электроконвекторов	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

2. Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории

2.1. Зимний период

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 3ч. 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 свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	2 раза 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 длинны травы)

3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования, Технических помещений МКД

3.1.	Обслуживание системы пожарной сигнализации, дымоудаления, пожарного водопровода	по мере необходимости
3.2.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
3.3.	Ремонт и регулировка вентилей, кранов на системах водоснабжения в местах общего пользования	по мере необходимости
3.4.	Техническое обслуживание системы вентиляции	2 раза в год
3.5.	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
3.6.	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
3.7.	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, канализации, энергоснабжения	постоянно
3.8.	Общие и частичные осмотры стояков водоснабжения и водоотведения	1 раз в год
3.9.	Общие частичные осмотры общедомовой системы водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	ежемесячно
3.10.	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 с общедомовых счетчиков	ежемесячно
3.11.	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год
3.12.	Общие и частичные осмотры конструктивных элементов	2 раза в год
3.13.	Осмотр системы освещения мест общего пользования с заменой сгоревших люминесцентных ламп	1 раз в неделю
3.14.	Замена автоматов, выключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещений	по мере необходимости
3.15.	Обслуживание электроконвекторов в МОП МКД	
3.15.	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год

3.16.	Удаление с крыш снега и наледи	1 раз в год
4. Содержание и техническое обслуживание лифтов		
4.1.	Обслуживание лифтов	Круглосуточно
4.2.	страхование лифтов	1 раз в год
4.3.	Освидетельствование лифтов	1 раз в год
5. Организация аварийной службы		Круглосуточно

6. Текущий ремонт (Текущий ремонт является единым, как для собственников жилых/нежилых (коммерческие, кладовки) помещений, так и для собственников машино-мест)

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
6.6.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец.	По мере необходимости
6.7.	Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.	По мере необходимости
6.8.	Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в др. 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.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей наружных общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации, электроснабжения	По мере необходимости
6.17.	Ремонт и восстановление работоспособности ВРУ, теплоузлов, водомерных узлов	По мере необходимости
6.18.	Внешнее и внутреннее благоустройство общедомовых мест в МКД	По согласованию с Советом МКД

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ПОДЗЕМНОЙ ПАРКОВКИ В МКД № 1
ПО УЛ, НЕСТЕРОВА В Г. ВЛАДИВОСТОКЕ**

1. Проведение профилактических осмотров. Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания, и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования всех видов ремонта. Проведение осмотров (обследований) проводится в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации. Помещения зданий, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру 7.1.2 после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями - 1 раз в месяц;
2. Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт изоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры) – по мере необходимости;
3. Технический осмотр и обслуживание автоматических ворот на въезде в парковку – По мере необходимости
4. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (счетчики, электрическое оборудование и пр.) – по мере необходимости;
5. Смена электролампочек в местах общего пользования – по мере необходимости;
6. Устранение аварийных ситуаций – по мере необходимости;
7. Обслуживание системы пожарной сигнализации, дымоудаления, пожарного водопровода – по мере необходимости
8. Санитарное обслуживание.
 - 9.1. Уборка территории Парковки от мусора и грязи: подметание, уборка от случайного мусора – 2 раза в неделю.
 - 9.2. Мытье полов специальным оборудованием – 1 раз в месяц в теплое время года (С 15.04 по 15.10)
 - 9.3. Уборка прилегающей территории от мусора и грязи: подметание, уборка территории от случайного мусора – 2 раза в неделю.
 - 9.4. Очистка Парковки и прилегающей к ней территории от снега и наледи - по мере необходимости.
 - 9.5. Посыпание проезда песко-соляной смесью или отсевом - по мере необходимости.
 - 9.6. Влажная протирка дверей (ручек дверь, окон и пр.) – 1 раз в 2 месяца;
 - 9.7. Мытье окон- 2 раза в год.

СОБСТВЕННИКИ

Председатель МКД  /Борисов М.Ю./

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Директор  / Веденев Н. М./



Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Нестерова, д. 1
утвержденного решением первичного ОСС
(Протокол № __ от _____)

**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, электрических конвекторов 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 сутки
Неисправности лифта	в соответствии с условиями договора с обслуживающей организацией.

СОБСТВЕННИКИ

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Председатель МКД  / Борисов М.Ю./

Директор  / Веденев Н. М./



Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Нестерова, д. 1
утвержденного решением первичного ОСС
(Протокол № 1 от _____)

1. Размер оплаты услуг Управляющей организации (Тариф) для жилых помещений и кладовых

НАИМЕНОВАНИЕ	Цена за 1 кв.м. в руб.
1. Содержания помещений общего пользования	3,08
1.1. Сухая уборка лифтовой площадки (холла), лестничного марша, поэтажного (пожарного) коридора первого этажа и лестничного марша, поэтажного коридора второго этажа	0,28
1.2. Сухая уборка лифтовых площадок, лестничных маршей, поэтажных (пожарных) коридоров выше второго этажа и лифтовой площадки второго этажа	0,22
1.3. Мытье пола кабины лифта	0,18
1.4. Влажная протирка стен, дверей и потолков кабины лифта	0,14
1.5. Мытье лифтовой площадки (холла), лестничного марша, поэтажного (пожарного) коридора первого этажа и лестничного марша, поэтажного коридора второго этажа	0,30
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	0,23
1.7. Обметание пыли с потолка	0,07
1.8. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	0,12
1.9. Влажная протирка подоконников, электроконвекторов	0,09
1.10. Сухая уборка переходных лоджий	0,16
1.11. Уборка снега на переходных лоджиях в холодный период	0,08
1.12. Мытье окон	0,11
1.13. Дератизация/дезинсекция	1,10

2. Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории	2,87
2.1. Летний период	1,24
2.2. Зимний период	1,63
3. Обслуживание системы пожарной сигнализации, дымоудаления, пожарного водопровода	4,96
4. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	1,81
5. Проведение технических осмотров и мелких ремонтов общего имущества	1,85
6. Содержание и техническое обслуживание лифтов:	2,79
6.1. Обслуживание лифтов	2,04
6.2. Страхование лифтов	0,12
6.3. Освидетельствование лифтов	0,63
7. Обслуживание электромеханической системы МКД специализированной организацией	1,84
8. Организация Аварийной службы в МКД	4,07
9. Услуги по Управлению МКД	3,00
10. Текущий ремонт	2,00

Итого размер платы за управление содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома для жилых помещений и кладовых составляет 28 руб. 27 коп. за 1 м².

2. Размер платы для нежилых (коммерческих помещений) за управление содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет 24 руб. 47 коп. за 1 м². Тарификация устанавливается в соответствии с разделом 1 настоящего Приложения, за вычетом пунктов 1.2. – 1.4., 1.6., 1.10., 1.11, 6.
3. Размер оплаты услуг Управляющей организации (Тариф) для Машино-мест

НАИМЕНОВАНИЕ	Цена за 1 кв.м. в руб.
1. Содержания помещений общего пользования	2,06

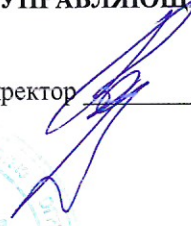
2. Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории	2,11
2.1. Летний период	0,87
2.2. Зимний период	1,24
3. Обслуживание системы пожарной сигнализации, дымоудаления, пожарного водопровода	4,96
4. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	1,24
5. Проведение технических осмотров и мелких ремонтов общего имущества	1,32
6. Технический осмотр и обслуживание автоматических ворот на въезде в парковку	2,38
7. Обслуживание инженерных систем	1,84
8. Организация Аварийной службы	3,07
9. Услуги по Управлению МКД	3,00
10. Текущий ремонт	2,00

Итого размер платы за управление содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома для Машино-мест 23 руб. 98 коп. за 1 м².

СОБСТВЕННИКИ

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Председатель МКД  /Борисов М.Ю./

Директор  /Веденев Н. М./



Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Нестерова, д. 1
утвержденного решением первичного ОСС
(Протокол № __ от _____)

**Правила пользования
общим имуществом в многоквартирном доме**

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

Парковка, хранение и перемещение автотранспорта на придомовой территории

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

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

- Запрещена парковка любых транспортных средств:

- на тротуарах, у шлагбаумов, на детской площадке;

- у входов в трансформаторные подстанции;

- в зонах нахождения мусорных контейнеров и зон складирования КГМ (крупногабаритного мусора);

- на местах, предназначенных для парковки автотранспорта лиц с ограниченными возможностями;

- непосредственно перед входными группами МКД (разрешено только для посадки/высадки пассажиров и погрузки/разгрузки вещей).

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

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

- БЕЛУЮ для обозначения разрешенного для парковки легкового автомобиля места.

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

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

Соблюдение общественного порядка в МКД

В помещениях и на территории МКД ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

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

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

- Использование различного рода фейерверков.

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

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

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

- Мусорить на территории МКД.

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

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

- Использовать оборудование, установленное на детской площадке и спортивном городке, не по прямому назначению, а также с нарушениями требований технической эксплуатации.

- Проникать в технические помещения обслуживания МКД, вентиляционные камеры, водомерные, тепловые узлы, машинные отделения лифтов и пр., перелезать через парапеты ограждающих конструкций.

- Размещать какие-либо информационные, рекламные, агитационные сообщения/уведомления на стенах, дверях, потолках, в почтовых ящиках, на ступеньках лестниц МКД, на любых иных поверхностях мест общего пользования в МКД и на придомовой территории МКД (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты, рекламные плакаты и др.). Частные объявления Собственников могут размещаться только на специально оборудованных досках объявлений/информационных стендах.

- Сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.), слив остатков строительных растворов и других технических жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солярки, масел и т.п.), средств личной женской гигиены в сантехническое и канализационное оборудование помещений и мест общего пользования МКД.

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

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

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

Погрузочно-разгрузочные работы

При проведении погрузо-разгрузочных работ Собственник обязан:

- производить подвоз/вывоз крупногабаритных материалов, мебели и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы с 09:00 до 19:00 часов;

- при разгрузке строительных и иных материалов, мебели указанное имущество сначала выгружается из машины, машина покидает придомовую территорию и только после этого осуществляется занос (подъем, спуск) выгруженного имущества. Стоянка машины, осуществляющей доставку, на придомовой территории **ЗАПРЕЩЕНА**;

- перевозку (переноску, подъем, спуск) строительных и иных материалов, мебели следует производить с соблюдением мер безопасности и принятием всех возможных мер к сохранности общедомового имущества;

- перевозить (переносить, поднимать, спускать) строительные материалы, строительный мусор и иные сыпучие материалы, только упакованными в полиэтиленовые пакеты или иные специальные мешки для мусора, исключаящие рассыпание материалов;

- при перемещении строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов предохранять (своими силами и за свой счет) от повреждений стены, пол и напольное покрытие лифтов, коридоров, дверей и дверных проемов, путем их покрытия полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами;

- не допускать засорения лифтовых кабин и шахт, строительным и любым другим мусором, пылью, перегруза лифтов;

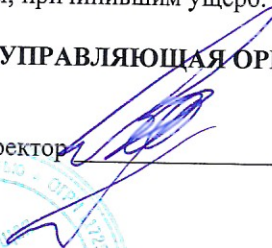
- немедленно, после выноса мусора, упаковочных, предохраняющих материалов и т.д. произвести уборку мест общего пользования, загрязненных вследствие вноса/выноса материалов, мебели, строительного и иного мусора.

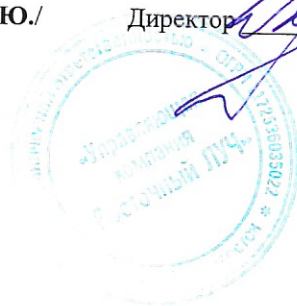
Ущерб, нанесенный общему имуществу МКД, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов либо любыми иными действиями, фиксируется представителями Исполнителя с составлением соответствующего акта, фотофиксацией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

СОБСТВЕННИКИ

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Председатель МКД  /Борисов М.Ю./

Директор  / Веденев Н. М./



Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным жилым домом,
расположенным по адресу:
г. Владивосток, ул. Нестерова, д. 1
утвержденному решением первичного ОСС
(Протокол №1 от _____)

**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 № 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 строительные-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 № 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.

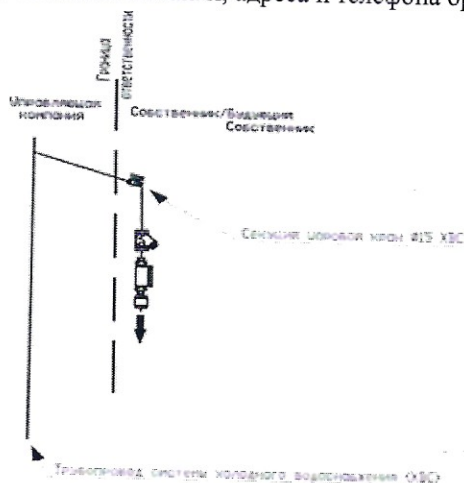
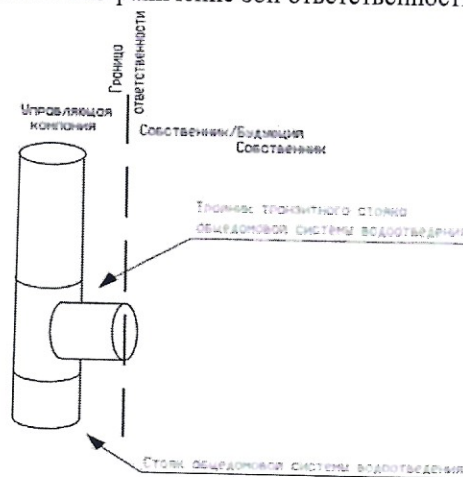


Схема № 1 Разграничение зон ответственности систем холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения: В зоне ответственности (обслуживания) Исполнителя находятся транзитные стояки водоснабжения с отводами до первого вентиля. В зоне ответственности Собственника находится вся система водоснабжения помещения,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

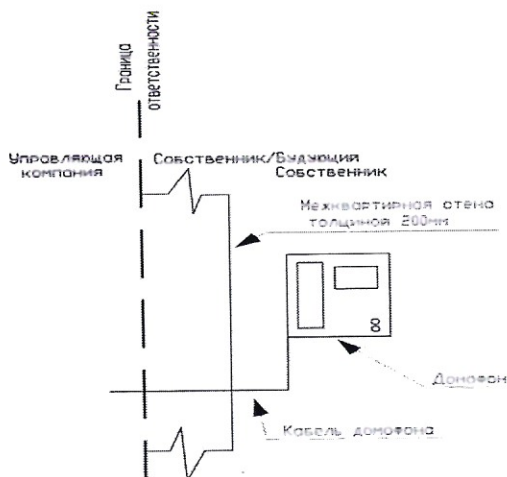
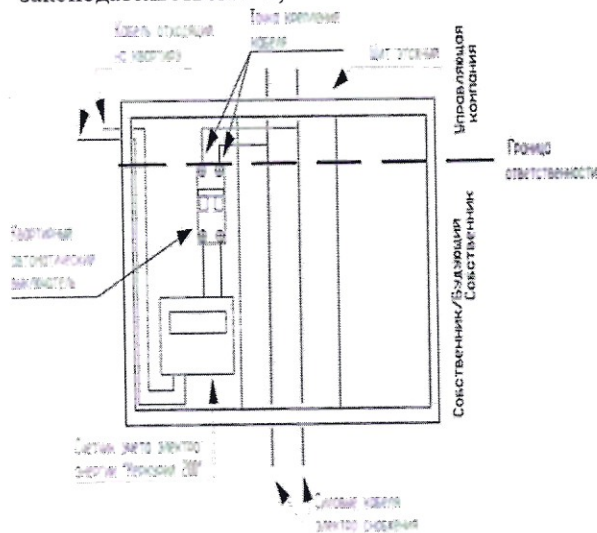


Схема № 3. Разграничение зон ответственности системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ/домофон), а также телефонов, интернета, кабельного телевидения: Подрядная компания обеспечивает разводку кабеля в местах общего пользования и подключение к общедомовому кабелю – зона ответственности Исполнителя. 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 и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ;



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

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

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

Разграничение зон ответственности системы отопления

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

Собственники

Управляющая организация

Председатель МКД  /Борисов М.Ю./

Директор  /Веденев Н. М./