

Приложение № 7 к Протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Тайнинская, д. 9

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом с подземной автостоянкой

город Москва

«___» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» (далее – Управляющая организация или УО), в лице генерального директора Крылова Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Собственники жилых/нежилых помещений, машиномест и мотомест в многоквартирном доме с подземной автостоянкой¹ (далее – Собственники помещений или собственники), расположенном по адресу: г. Москва, ул. Тайнинская, д. 9 (далее – Многоквартирный дом), с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № _____ от «___» _____ 2021 года) и в силу ст. 162 ЖК РФ распространяет свое действие на владельцев и собственников всех помещений, машиномест и мотомест в многоквартирном доме с подземной автостоянкой.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – наниматель, арендатор), обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Тайнинская, д. 9, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление определяется технической документацией и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

¹ Под термином «Собственники/Собственник» в настоящем договоре понимаются:

• лица, которые приняли от Застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения (жилые/нежилые, машино/веломеста) в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче. После оформления прав собственности на помещения (жилые/нежилые, машиноместа) в Многоквартирном доме под термином «Собственник» понимается лицо, которому помещение принадлежит на праве собственности.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) Адрес многоквартирного дома: г. Москва, ул. Тайнинская, д. 9;
- б) Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - 77-151000-009461-2020;
- в) Тип постройки: Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, со встроенными нежилыми помещениями;
- г) Класс энергоэффективности здания – В (высокий);
- д) Год постройки - 2020;
- е) ё) Количество секций – 13;
- этажность – 1-25, в том числе один подземный;
- ж) Количество квартир – 787 шт.;
- з) Количество апартаментов – 316 шт.;
- и) Количество машиномест – 673 шт.;
- й) Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 49 780,8 кв.м;
- к) Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 51 555,4 кв.м;
- л) Общая площадь нежилых помещений (коммерческих помещений) – 3853,8 кв.м;
- м) Площадь коридоров, мест общего пользования – 22 484,8 кв.м;
- н) Площадь помещений обслуживания дома – 2 676,9 кв.м;
- о) Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома – 0 кв.м;
- п) степень износа по данным государственного технического учета - 0 %;
- р) год последнего комплексного капитального ремонта -;
- с) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - отсутствует;
- т) правовой акт о признании дома ветхим - отсутствует;
- у) кадастровый номер земельного участка 77:02:0011002:29;

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и обеспечивать: соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством РФ.

В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в необходимом объеме и установленного качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение)
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных ст. 157.2 ЖК РФ (заключения собственниками помещений договоров непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление услуг, бесперебойную работу систем и оборудования, предусмотренных проектным решением при строительстве Многоквартирного дома или утвержденных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- домофонной или видеодомофонной связи, системы контроля и управления доступом;
- охранных услуг и (или) услуг консьержей;
- иных услуг, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме со сторонними организациями, в том числе специализированными (в случае, если сама организация не оказывает такие услуги и не выполняет такие работы своими силами), а также осуществлять контроль за выполнением этими организациями обязательств по таким договорам.

Информировать о заключении и предоставлять по письменному запросу Собственника на ознакомление договоры оказания услуг и (или) выполнения работ, указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4.

Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, за обеспечение готовности инженерных систем.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры

купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией или МФЦ по договору с Управляющей организацией.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2) помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения пп. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГКУ ИС АО и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством РФ, если иные сроки не установлены настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону, посредством электронного обращения в мобильном приложении «Мой дом Эталон» или очно.

3.1.14. Вести прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, а также их актуализация и восстановление (при необходимости). По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников и пользователей помещений, предоставлять информацию в следующем порядке:

- в случае поступления запроса (обращения) собственников и пользователей помещений в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) Управляющая организация обязана предоставить:

письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний; копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен; копию акта нарушения качества или

превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ; копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- не позднее 5 рабочих дней с даты обращения Собственника предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.15.1. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, в офисе Управляющей организации, на официальном сайте ГИС ЖКХ в сети "Интернет" информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.16. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения текущего, капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору), не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) 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 дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17 настоящего Договора.

3.1.22. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 04 (четвертого) числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

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

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

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

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

3.1.29. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора (Приложение № 12) за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете также указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора размещать на своем сайте, на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, а также в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.32. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т. ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующего решения общего собрания Собственников помещений.

Третьи лица, использующие общее имущество собственников помещений обязаны самостоятельно оплачивать потребляемые коммунальные ресурсы, если общим собранием Собственников не принято иное.

В случае решения общего собрания собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие возмездные договоры.

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

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в

соответствии с решением общего собрания Собственников, направляются на цели, определенные решением общего собрания или решением Совета многоквартирного дома.

3.1.34. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.35. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.36. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (пп. 3.1.34 и 3.1.35). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.37. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.38. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.39. Принять и рассмотреть заявление Собственника о размещении следующего оборудования: внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования, растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), спутниковых антенн (в том числе их креплений) и прочего оборудования. По результатам рассмотрения заявления и при наличии технической возможности установки данного оборудования, Управляющая организация выдает Собственнику технические условия и указания мест, где возможна установка указанного оборудования. Такими местами могут быть - корзины для внешних блоков кондиционеров и иные места, перечисленные в технической документации многоквартирного дома, с указанием, что их техническое предназначение - установка вышеперечисленного оборудования.

3.1.40. Следить за недопущением нарушения архитектурного облика многоквартирного дома, в том числе за недопущением совершения Собственниками действий, указанных в подпункте «й» пункта 3.3.3. настоящего Договора.

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

3.1.42. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.43. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.44. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.45. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и

выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в ГИС ЖКХ.

3.1.46. Управляющая организация обязуется оказывать содействие в проведении общих собраний собственников помещений и в реализации принятых общим собранием решений.

3.1.47. Совместно с Советом дома (председателем Совета дома или любым из его членов) проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества в соответствии с пунктом 13(1) Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491, а также проверку технического состояния дома, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта.

3.1.48. Привлекать председателя Совета дома или любого из его членов для проведения обследований и составления актов в случае нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома.

3.1.49. Вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Подготавливать в соответствии с условиями пп. 4.1-4.2 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- перечней, а также стоимости работ и услуг, предусмотренных приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение № 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. Оставлять в своем распоряжении 20% экономии, если по результатам исполнения договора управления в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении договора управления фактические расходы организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание помещения, при условии, что полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и выполненных работ по управлению домом, по содержанию и ремонту общего имущества в доме.

Остальные 80% экономии не поступают в распоряжение управляющей организации и расходуются по решению общего собрания собственников или по решению совета

многоквартирного дома на установку систем дополнительного видеонаблюдения, организацию и проведение общего собрания собственников помещений.

При изменении лица, осуществляющего управление домом, эта часть экономии подлежит перечислению на счёт вновь выбранной управляющей организации или созданного товарищества собственников недвижимости (жилья).

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством Российской Федерации. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей расчетную электрическую мощность, указанную в Акте разграничений (Приложение 4);

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ё) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 19.00 часов до 09.00 часов и с 13 часов до 15 часов (ремонтные работы производить только в период с 9.00 до 19.00), а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию).

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

й) не устанавливать и не крепить на фасаде многоквартирного дома без разрешения Управляющей организации следующее оборудование: устройства системы приточной вентиляции, внешние блоки кондиционеров, инженерное оборудование, крепления растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), спутниковые антенны и иное оборудование без соответствующего разрешения Управляющей организации. Размещение Собственниками внешних блоков кондиционеров и иного оборудования во всех внутренних помещениях, относящихся к общему имуществу, а также на лоджиях, балконах, верандах общего пользования категорически запрещено в целях соблюдения правил противопожарной безопасности.

3.3.4. При выполнении Собственником ремонтно-отделочных работ запрещается:

а) ограничивать или закрывать результатами данных работ свободный доступ к общедомовым инженерным системам, в том числе системам горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, требуемый Управляющей организации для их технического обслуживания и ремонта;

б) осуществлять работы по пробивке проемов в наружных и (или) внутренних стенах, по разборке стен, в том числе примыкающих к балконам и лоджиям, а также любые ремонтно-строительные работы в местах общего пользования;

в) осуществлять снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных железобетонных стен и иных элементов каркаса многоквартирного дома, устройство в них проемов, ниш, штроб в целях прокладки трубопроводов, электропроводки и иных целей;

г) сливать в канализацию остатки цементных, штукатурных, шпаклевочных растворов, остатки строительных материалов, лакокрасочных и клеевых составов;

д) переделывать или сносить вентиляционные, сантехнические, коммуникационные и иные технологические шахты многоквартирного дома;

е) изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов и использовать каналы вентиляции не по назначению.

3.3.5. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству/перепланировке жилого помещения.

3.3.6. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).

3.3.7. В случае несоблюдения требований п.3.3.6, настоящего Договора оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организации платежного документа.

3.3.8. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

3.3.9. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу Многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

а) разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации;

б) выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;

в) выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся в помещении Собственника;

г) производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.10. Оплатить Управляющей организации затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу Многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами. В случае отказа Собственника от подписания такого акта, об этом делается соответствующая отметка, а акт подписывается с участием двух других незаинтересованных лиц (в т.ч. соседей). В случае несогласия Собственника со сметой расходов, необходимых для восстановления общего имущества в первоначальный вид, по требованию любой из Сторон может быть проведено независимая экспертиза. В случае, если по результатам экспертизы виновным в нанесении ущерба признан Собственник, то расходы на проведение такой экспертизы компенсируются Собственником Управляющей организации в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления соответствующих платежных документов.

3.3.11. Обращаться с запросом в Управляющую организацию для получения технических условий и указания мест для размещения в соответствии с технической документацией

многоквартирного дома (в том числе проектной, исполнительной документацией и инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома) при необходимости установки Собственником следующего оборудования: внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования, растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), спутниковых антенн (в том числе их креплений) и иного оборудования.

3.3.12. В случае несоблюдения условий пункта 3.3.11, подпункта «й» пункта 3.3.3, подпункта «а» пункта 3.3.4 настоящего Договора - компенсировать в полном объеме затраты, понесенные Управляющей организацией при организации мероприятий по демонтажу оборудования и его креплений, при восстановлении прочностных характеристик стен и иных конструкций, при проведении косметической реставрации поверхностей стен и иных конструкций, работ по вскрытию ограниченных или закрытых в доступе ремонтно-отделочными работами Собственника общедомовых инженерных систем, в том числе систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, а также устранения иных последствий, причинами которых послужили нарушения Собственника, предусмотренные указанными выше пунктами настоящего Договора. Если при этом будет нарушена гарантия на фасад многоквартирного дома Собственник обязан компенсировать Управляющей организации все расходы, понесенные в связи с не гарантийным обслуживанием фасада.

3.3.13. Не нарушать прочностные характеристики и не разрушать несущие конструкции многоквартирного дома, не ухудшать сохранность и внешний вид фасада.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему 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 организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

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

3.4. Собственники имеют право:

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

3.4.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

Требовать устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в

Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.42 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.45 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.8. Не позднее 25-го числа текущего месяца передавать показания индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов Управляющей организации или уполномоченному им лицу.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению, машиноместу согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения, машиноместа для Собственника устанавливается:

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством г. Москвы на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято предложение Управляющей организации об установлении размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме).

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества согласно п. 4.1 настоящего Договора;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов) в соответствии с положениями пунктов 4.4, 4.5 настоящего Договора.

- стоимостью иных (дополнительных) услуг, принятых собственниками помещений на их общем собрании в порядке, предусмотренном ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами города Москвы.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов

потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 4-го числа месяца, следующего за расчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается в платежном документе для внесения платы за коммунальные услуги. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № 40702810238000039125 в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, 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.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 3 к настоящему Договору.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

4.21. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Управляющей организацией по Договору без подписания Актов приемки оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной претензии, поданной Собственником в Управляющую организацию в течение 10 (десяти) календарных дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

4.22. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора (на основании решения общего собрания собственников), указывается в Расчёте стоимости услуг Управляющей организации, приведенном в Приложении N 5 к Договору.

4.23. На каждый год действия Договора, начиная со второго, Управляющая организация не позднее чем за месяц до окончания каждого года действия Договора составляет аналогичный приведенному в Приложении N 5 Расчёте стоимости услуг Управляющей организации, с указанием их стоимости, определяемой с учетом п. 4.22 Договора, и информации о размере платы. Указанный Перечень работ, услуг составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй - в месте хранения Договора, указанном в п. 10.1 Договора.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 4).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение, коммунальные и иные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба (если в жилом помещении не установлены индивидуальные приборы учета потребления коммунальных услуг).

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и

скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома. В указанном случае Собственник вправе вызвать представителя Управляющей организации для составления акта и фиксации нанесенного ущерба и в дальнейшем обратиться к Застройщику Многоквартирного дома с претензией о возмещении понесенного ущерба.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации в течение 3 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или пяти часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или

видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей подлинников протокола общего собрания и решений собственников.

б) по инициативе Управляющей организации:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодным для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

7.1.2. В случаях, определенных ч. 8 ст. 162 ЖК РФ.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.4. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, 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. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. Собственники заключением настоящего Договора дают согласие Управляющей организации включать в платежные документы отдельными строками стоимость дополнительных услуг и работ.

8.6. Собственники заключением настоящего Договора уполномочивают Управляющую организацию представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома во всех судах судебной системы Российской Федерации, в том числе в Арбитражных судах Российской Федерации, в судах общей юрисдикции, у мировых судей на всех стадиях судебного процесса, со всеми правами, какие предоставлены законом заявителю, истцу, ответчику, третьему лицу, его представителю, с правом осуществлять все полномочия и совершать все процессуальные действия по спорным вопросам в отношении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

8.7. Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации на заключение Договоров в соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 № ЮЗ-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» с любыми организациями в любой период управления Управляющей организацией многоквартирным домом в целях предоставления услуг по начислению Собственникам платы за предоставленные услуги по настоящему Договору и иные услуги, подготовки единых платежных документов и направление их собственникам, приему от собственников платы за услуги по настоящему Договору и ее перечислению ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственникам, ведению лицевых счетов и иных услуг.

8.8. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в Многоквартирном доме. Объем обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются целями исполнения Договора и нормами законодательства РФ.

Утверждением и заключением настоящего Договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Собственник дает согласие на сбор, обработку (в том числе в автоматизированном режиме), запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу третьим лицам, обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение своих персональных данных с целью совершения действий при:

формировании, выставлении платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у УО заключен договор;

размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой УО, так иной организацией, с которой у УО заключен договор;

ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей;

организации и проведении общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе в форме заочного голосования с использованием системы или иных информационных систем.

передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу и иных целей во исполнение настоящего Договора.

8.9. Собственник помещений предоставляют согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес места жительства, семейное, положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое/ нежилое помещение или машиноместо в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона (мобильного телефона), адрес электронной почты, паспортные данные и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

8.10. Собственник предоставляет согласие на обработку персональных данных на период выполнения полномочий Управляющей организации по управлению многоквартирным домом и трехлетний период с даты прекращения данных полномочий.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 1 (Один) год и вступает в действие с момента его подписания. При этом собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 10.1 настоящего Договора.

9.2. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о прекращении настоящего Договора на момент окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на аналогичный срок, на тех же условиях.

9.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Порядок подписания и хранения Договора, приложений к Договору

10.1. Подписание и хранение Договора осуществляются в следующем порядке.

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении N 10 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в офисе Управляющей организации по адресу: г.Москва, ул. Тайнинская, д.9, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному общим собранием собственников лицу для хранения по его почтовому адресу. В случае, если уполномоченное лицо не определено общим собранием, второй экземпляр Договора хранится по месту нахождения Управляющей организации до момента избрания такого лица общим собранием собственников.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему.

Договора, прошит, подписан и скреплен печатью Управляющей организации.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении N 10 к Договору, подписей собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, кроме Приложения № 10. Собственник помещения вправе ознакомиться с Договором в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации в разделе многоквартирного дома, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все приложения к Договору, за исключением Приложения N 10.

10.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Приложения:

- Приложение № 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме;
- Приложение № 2. Состав и периодичность работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- Приложение № 3. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- Приложение № 4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника;
- Приложение № 5. Расчет стоимости услуг Управляющей организации;
- Приложение № 6. Информация об управляющей организации, ее представителях, контролирующих органах;
- Приложение № 7. Памятка и технические условия при проведении ремонтно-отделочных работ;
- Приложение № 8. Правила пользования подземной автостоянкой;
- Приложение № 9. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
- Приложение № 10. Реестр собственников помещений:
 - Приложение № 10.1. Список собственников жилых помещений;
 - Приложение № 10.2. Список собственников апартаментов;
 - Приложение № 10.3. Список собственников нежилых помещений;
 - Приложение № 10.4. Список собственников машиномест и мотомест.
- Приложение № 11. Регламент установки металлического пожароустойчивого шкафа на подземной автостоянке
- Приложение № 12. Форма отчета управляющей организации

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

**ООО «Управление и эксплуатация
недвижимости «Эталон»**

Московская область, г. Красногорск,
Б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 46

ИНН 5024123201, КПП 502401001

р/с 40702810238000039125

в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

_____ / Крылов Д.А./

**Собственники помещений, проставившие свои подписи
в Реестре собственников помещений (Приложение № 10
к настоящему Договору)**

Собственник помещения:

(Указанная запись делается в экземпляре Договора,
составляемом для конкретного собственника помещения,
обратившегося в Управляющую организацию за
получением экземпляра Договора, составляемого для этого
собственника в порядке, установленном последним абзацем
п. 10.1 Договора)

Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 2021 года
№ _____

**Состав общего имущества Многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Тайнинская, д. 9**

Перечень общего имущества определяется в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом с подземной автостоянкой и данными с Росреестра, содержащих сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 238 шт. Площадь пола – 25118,5 кв.м Материал пола - плитка	Количество помещений, требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе: пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 238 шт. Площадь пола – 3879,4 кв.м Материал пола - плитка	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 476 шт. Материал лестничных маршей - ж/б Материал ограждения - металл	Количество лестниц, требующих ремонта – 0 шт. В том числе: лестничных маршей – 0 шт. ограждений - 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 26 шт. - иные шахты – 0 шт. (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта – 0 шт. Количество иных шахт, требующих ремонта – 0 шт.
Коридоры	Количество – 238 шт. Площадь пола – 8387,23 кв.м Материал пола - плитка	Количество коридоров, требующих ремонта – 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м)
Технические этажи	Количество – 7 шт. Площадь пола – 2642,17 кв.м	Санитарное состояние - удовл. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – 0 шт. Площадь пола – 0 кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - собл. (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 3867,9 кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Электроснабжение 2. Теплоснабжение 3. Водоснабжение 4. Теплоснабжение Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Водомерный узел 2. ГРПЦ 3. Насосные станции 4. Тепловые пункты 5. Распределительные щиты 6. Венткамеры	Санитарное состояние - удовл. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - собл. (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - монолитная ж/б плита	Состояние - удовл. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 13 шт. Площадь стен в подъездах - 8122,6 кв. м Материал отделки стен: дизайн-проект (окраска). Площадь потолков – 3867,9 кв. м Материал отделки потолков -дизайн-проект (окраска).	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - 0 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте – 0 кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте – 0 кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – вентилируемый фасад	Состояние - удовл. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты): Площадь стен, требующих утепления – 0 кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте – 0 м.
Перекрытия	Количество этажей – 7-12-22-24 Материал – монолитные железобетонные плиты. Площадь - 648 тыс. кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - 0 кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления – 0 кв.м
Крыши	Количество – 13 шт. Вид кровли -плоская неэксплуатируемая (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – рулонная гидроизоляция. Площадь кровли – 2725,93 кв.м. Протяженность свесов - 512 м. Площадь свесов – 132 кв. м. Протяженность ограждений – 512 м.	Характеристика состояния – удовл. (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши, требующей капитального ремонта – 0 кв.м площадь крыши, требующей текущего ремонта – 0 кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 965 шт. из них: деревянных – 238 шт. металлических – 727 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта – 0 шт. из них деревянных – 0 шт. металлических – 0 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 476 шт. из них деревянных - 0 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта – 0 шт. из них деревянных – 0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 26 шт. В том числе: грузовых – 13 шт. Марки лифтов – Otis. Грузоподъемность – 1000, 400 кг. Площадь кабин – 1,04 кв.м; 2,3 кв.м	Количество лифтов, требующих: замены - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта – 0 шт.
Мусоропровод	Количество – 0 шт. Длина ствола – 0 м. Количество загрузочных устройств – 0 шт.	Состояние ствола _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 1103 шт. Материал вентиляционных каналов - ж/б. Протяженность вентиляционных каналов – 2978,1 м.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта – 0 шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – 0 шт. Количество водосточных труб – _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - <u>внутр.</u> (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб – 1020,5 м Протяженность водосточных желобов – 0 м	Количество водосточных желобов, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт. Количество водосточных труб, требующих: замены - 0 шт. ремонта – 0 шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 15 шт.	Состояние - удовл. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Светильники	Количество – 1755 шт.	Количество светильников, требующих замены – 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта – 0 шт.
Системы дымоудаления	Количество – 13 шт.	Состояние - удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество – 1103 шт.	Длина магистрали, требующая замены - ____ м Количество распределительных щитков, требующих ремонта – 0 шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – 3275 м.	Длина сетей, требующая замены – 0 м
Котлы отопительные	Количество – 0 шт.	Состояние - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: 1. 50 мм, сталь, 378,5 м. 2. 76 мм, сталь, 432,7 м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. Протяженность труб, требующих ремонта – _____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: Задвижек (вентилей, кранов) – 26 шт.	Требует замены или ремонта: зadвижек – 0 шт. вентилей – 0 шт. кранов - 0 шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество – 2 шт.	Состояние – удовл. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество – 0 шт.	Состояние – _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество: 1. биметалл, 251 шт. 2. _____, ____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ 0 шт. 2. _____ 0 шт.
Полотенцесушители	Материал и количество: 1. _____ 0 шт.	Требуют замены (материал и количество): 1. _____ 0 шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество – 0 шт. Марка _____	Состояние – _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество – __ шт. Марка насоса: 1.Грундфос – 8 шт; 2. _____	Состояние удовл. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 15 мм, сталь, 264 м. 2. 20 мм, сталь, 1762 м. 3. 25 мм, сталь, 1852 м. 4. 32 мм, сталь, 54 м. 5. 40 мм, сталь, 185 м. 6. 50 мм, сталь, 410 м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 15 мм, сталь, 0 м. 2. 20 мм, сталь, 0 м. 3. 25 мм, сталь, 0 м. 4. 32 мм, сталь, 0 м. 5. 40 мм, сталь, 0 м. 6. 50 мм, сталь, 0 м. Протяженность труб, требующих окраски – 0 м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 15 мм, сталь, 214 м. 2. 20 мм, сталь, 54 м. 3. 25 мм, сталь, 2220 м 4. 32 мм, сталь, 25 м. 5. 40 мм, сталь, 49 м. 6. 50 мм, сталь, 427 м. 7. 80 мм, сталь, 541 м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 15 мм, сталь, 0 м. 2. 20 мм, сталь, 0 м. 3. 25 мм, сталь, 0 м 4. 32 мм, сталь, 0 м. 5. 40 мм, сталь, 0 м. 6. 50 мм, сталь, 0 м. 7. 80 мм, сталь, 0 м. Протяженность труб, требующих окраски – 0 м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: Задвижек (вентилей, кранов) -52 шт.	Требует замены или ремонта: зadвижек – 0 шт. вентилей – 0 шт.

		кранов – 0 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1.ВИСТ-1 – 5 шт.; 2.Пульсар ду32 – 1 шт.; 3.ВСХД ду40 – 2 шт.; 4.ВСХД ду15 – 1 шт.; 5.ВМХИ-50 – 2 шт.; 6.ВСХД ду40 – 2 шт.; 7.Меркурий 230 – 20 шт.	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____; 2. _____; 3. _____.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. Пожарная; 2. _____.	Состояние для каждого вида сигнализации - удовл. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм., SML, 602 м. 2. 160 мм., SML, 94 м. 3. 50 мм., ПВХ, 189м. 4. 110 мм., ПВХ, 2177м. 5. 160 мм., ПВХ, 24м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 100 мм., SML, 0 м. 2. 160 мм., SML, 0 м. 3. 50 мм., ПВХ, 0 м. 4. 110 мм., ПВХ, 0 м. 5. 160 мм., ПВХ, 0 м.
Калориферы	Количество: 0 шт.	Состояние - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 1 шт.	Состояние - удовл. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Кадка под дерево – 8 шт. Урна – 68 шт. Диван садово-парковый - 48 шт. Стойка велосипедная - 14 шт. Качели-балансир - 4 шт. Качалка на пружине "Самолет" - 2 шт. Качалка на пружине "Носорог" - 5 шт. Качели - 1 шт. Качели на металлических стойках с оцинкованной балкой - 9 шт. Качалка на пружине "Богатырь" - 3 шт. Карусель с рулем - 2 шт. Песочница - 1 шт. Песочный дворик с горкой "Белоснежка" - 2 шт. Домик-беседка - 2 шт. Луноход с прицепом - 1 шт. Локомотив с горкой - 2 шт. Детский игровой комплекс - 3 шт. Детский спортивный комплекс - 5 шт. Детский спортивный комплекс "Мостики с переправой и бумом" - 1 шт. Стенка для перелезания - 1 шт. Лиана большая - 1 шт. Качели на металлических стойках с оцинкованной балкой "Гнездо" - 1 шт. Детский игровой комплекс "Летучий корабль" - 1 шт. Брусья классические - 1 шт. Тренажер - 2 шт. Тренажер для жима руками от себя и для сгибания и разгибания ног в коленях в сидячем положении - 1 шт. Комплекс №1 Комплекс из 7 турников, шведской стенки, скамьи для пресса, брусьев, турников для отжимания и гимнастических колец - 1 шт.	Состояние - удовл. (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

**Управляющая организация:
ООО «Управление и эксплуатация
недвижимости «Эталон»**

Московская область, г. Красногорск,
Б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 46
ИНН 5024123201, КПП 502401001
р/с 40702810238000039125
в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

_____ / Крылов Д.А./

**Собственники помещений, проставившие свои
подписи в Реестре собственников помещений
(Приложение № 10 к настоящему Договору)**

Собственник помещения:

(Указанная запись делается в экземпляре Договора
составляемом для конкретного собственника
помещения, обратившегося в Управляющую
организацию за получением экземпляра Договора,
составляемого для этого собственника в порядке,
установленном последним абзацем п. 10.1 Договора)

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 2021 года
№ _____

Состав и периодичность работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Наименование работ	Оди н раз в день	Один раз в недел ю	Один раз в меся ц	Один раз в 6 месяц ев	Один раз в год	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов						
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:						
Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.				+		устранение нарушений незамедлительно
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.				+		
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.				+		
Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.						Незамедлительно, в день выявления
Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	+					восстановление незамедлительно
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами/ в подземной автостоянке:						
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;		+				
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;		+				
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.		+				
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:						

Наименование работ	Один раз в день	Один раз в неделю	Один раз в месяц	Один раз в 6 месяцев	Один раз в год	Примечание
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.				+		
Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков.				+		
В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	Незамедлительно, в день выявления					
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:						
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.				+		
Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона.				+		
Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).				+		
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления					
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:						
Проверка кровли на отсутствие протечек.		+				
Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.				+		
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.				+		
Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	1 раз в 3 месяца					

Наименование работ	Один раз в день	Один раз в неделю	Один раз в месяц	Один раз в 6 месяцев	Один раз в год	Примечание
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.		+				Очистка – незамедлительно
Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.		+				
Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.				+		
Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.				+		
При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления					
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:						
Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.				+		
Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.				+		
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления					
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:						
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.				+		
Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)		+				
Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.				+		
Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	+					
Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	+					

Наименование работ	Оди н раз в день	Один раз в недел ю	Один раз в меся ц	Один раз в 6 месяц ев	Один раз в год	Примечание
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления					
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:						
Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.				+		
Проверка звукоизоляции и огнезащиты				+		
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления					
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:						
Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.				+		устранение нарушений незамедлительно, в день выявления
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:						
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления					
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:						
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	2 раза в неделю					
При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления					
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме						
12. Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы центрального отопления:						
Визуальный осмотр. Проверка на отсутствие течи теплоносителя	+					
Проверка надежности фланцевых соединений трубопроводов			+			
Проверка гидрокомпенсаторов на отсутствие повреждений		+				

Наименование работ	Один раз в день	Один раз в неделю	Один раз в месяц	Один раз в 6 месяцев	Один раз в год	Примечание
Проверка герметичности запорной арматуры			+			
Набивка сальников						По необходимости
Проверка работоспособности оборудования КИПиА		+				
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.						По необходимости
Регулировка системы						По необходимости
Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках						По необходимости
Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений					+	
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:						
Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.				+		
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	+					
Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.				+		
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.					4 раза в год	
Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.				+		
14. Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы горячего и холодного водоснабжения:						
Наружный осмотр ответственных элементов систем (насосы, трубопроводы, запорная арматура) для выявления неплотностей в сварных стыках и фланцевых соединениях	+					
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и				+		

Наименование работ	Один раз в день	Один раз в неделю	Один раз в месяц	Один раз в 6 месяцев	Один раз в год	Примечание
элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).						
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	+					
Наружный осмотр состояния КИПиА		+				
Замена деталей запорной арматуры, маховиков						По необходимости
Устранение засоров в приборах и трубопроводах водоснабжения						По необходимости
Перебивка сальников						По необходимости
Контроль температуры и давления теплоносителя		+				
Ремонт, регулировка, наладка и испытание систем				+		
Опрессовка систем					+	
Проверка состояния пожарных стояков и запорно-регулирующей арматуры				+		
Учет расхода горячей и холодной воды по установленным формам отчетности				+		
Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.					+	
15. Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы водоотведения (канализации):						
Наружный осмотр элементов систем	+					
Проверка состояния канализационных Выпусков до 1-го колодца и уплотнение раструбов			+			
Проверка работы конденсаторов-отводчиков и теплового пункта		+				
Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	+					
Очистка дренажных колодцев			+			
Очистка канализационной сети				+		
Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.						незамедлительн о
16. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:						
Осмотр и ревизия сети, средств КИПиА		+				
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки					+	

Наименование работ	Один раз в день	Один раз в неделю	Один раз в месяц	Один раз в 6 месяцев	Один раз в год	Примечание
Замена перегоревших ламп в помещениях многоквартирного дома и устройствах наружного придомового освещения. Ремонт, восстановление освещения в техподвалах, подземном паркинге и чердачных помещениях						По необходимости
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный		+				
Ремонт, замена внутренней электропроводки, розеток, выключателей в местах общего пользования.						По необходимости
Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации						Постоянный, по необходимости
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.						Постоянное, по необходимости
Очистка от пыли и грязи домовых светильников и их мелкий ремонт			+			
Замена плавких вставок и автоматов в электрощитах						По необходимости
Мелкий ремонт изоляции						По необходимости
Смазка пинцетов рубильников, подтяжка и зачистка болтовых соединений				+		
Восстановление работоспособности сети после аварий и стихийных бедствий						По необходимости
Учет расхода электроэнергии по установленной форме отчетности			+			
17. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции, дымоудаления (ДУ) и противопожарной автоматики (ППА):						
Внешний осмотр систем и выявление неисправностей с занесением результатов в оперативный журнал	+					
Выборочная проверка прохождения сигналов тревоги от извещателей			+			
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.				+		
Выборочный контроль шлейфов			+			
Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	+					

Наименование работ	Один раз в день	Один раз в неделю	Один раз в месяц	Один раз в 6 месяцев	Один раз в год	Примечание
Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.				+		
Проверка работоспособности систем вентиляции и ППА			+			
Проверка функционирования центральной станции			+			
Проверка работоспособности пожарных извещателей			+			
Проверка работоспособности центральной панели	+					
Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений						В течение 3-х дней
Проверка выдачи сигналов в систему автоматического пожаротушения		+				
Проверка загрязненности пожарных извещателей (при необходимости очистка и тестирование)				+		
Проверка надежности крепления отдельных устройств систем				+		
Проверка целостности и надежности электрических соединений				+		
Проверка тока нагрузки (тока шлейфа) цепей извещательной системы				+		
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ						Незамедлительно, в день выявления
Очистка элементов системы приточно-вытяжной вентиляции, очистка силового электрического щита; проверка плотности соединений контактных групп и их протяжка, отсутствия их перегрева при работе, срабатывания тепловых защит и следов обрыва электрической цепи; проверка контакторов на плавность срабатывания и отсутствия механических помех				+		
Проверка работы всех механических элементов устройств силовой цепи			+			
Проверка сопротивления изоляции; обмоток электродвигателей, элементов силового электрощита и заземления					+	
Проверка срабатывания защитных устройств силовой электрической цепи				+		
Проверка общего состояния установки приточно-вытяжной вентиляции и режима ее работы		+				
Снятие рабочих параметров установки (температура, давление, рабочие токи, напряжение по фазам); сравнение рабочих параметров с расчётными для данной установки; проверка				+		

Наименование работ	Один раз в день	Один раз в неделю	Один раз в месяц	Один раз в 6 месяцев	Один раз в год	Примечание
работы системы регулирования установки; проверка загрязнения фильтров и их замена						
18. Работы, выполняемые для надлежащего содержания системы пожаротушения и обеспечения требований пожарной безопасности:						
Проверка работоспособности системы			+			
Проверка комплектности пожарных гидрантов, рукавов, огнетушителей и т.д.	+					
Визуальный осмотр пожарных рукавов				+		
Проверка годности огнетушителей и, при необходимости, их замена				+		
Прием заявок от владельцев жилых и нежилых помещений по устранению неисправностей системы	+					
Отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ						По необходимости
Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты						Пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения - 1 раз в неделю; сигнализации, средств противопожарной защиты, противодымной защиты - 1 раз в квартал; противопожарного водоснабжения - 2 раза в год
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:						
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.						Постоянно
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).			+			В соответствии с Техническим регламентом Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов», Постановлением Правительства РФ от 24 июня 2017 г. № 743, иными нормативными актами. Устранение нарушений – по мере выявления
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).						Постоянно
Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования					+	
20. Работы, связанные с автоматизированной системой учета электроэнергии						
Замена неисправных счетчиков и другого оборудования в период гарантии, данной заводом-изготовителем						По необходимости
Замена неисправных счетчиков в послегарантийный период						Оборудование-по

Наименование работ	Один раз в день	Один раз в неделю	Один раз в месяц	Один раз в 6 месяцев	Один раз в год	Примечание
						прайс-листу завода-изготовителя
Выдача распечаток потребления электроэнергии			+			
Обследование технического состояния системы				+		
Смена тарифного расписания					+	
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме						
21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме*:						
Сухая и влажная уборка лестничных площадок, пандусов, лифтовых кабин и холлов	+					1-ый этаж
Мытье лестничных площадок (лифтовых и приквартирных холлов) второго и выше второго этажа, прометание пожарных лестниц		1 раз в 3 дня				2-ой этаж и выше
Мытье пожарных лестниц			+			
Мытье пола кабины лифта	+					
Влажная протирка стен, дверей, зеркал кабины лифта, почтовых ящиков, подоконников на лестничных клетках, отопительных приборов на лестничных клетках, дверных полотен на лестничных клетках		+				
Влажная протирка плафонов и потолков кабины лифта		1 раз в 3 месяца				
Мытье окон с внутренней стороны в легкодоступных местах					+	
Мытьё остекления входных групп			+			
Уборка чердачного и подвального помещения					+	
Влажная протирка стен					+	
Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.		+				
Мытье окон				+		
Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов, грязезащитных ковриков)	+					
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.			+			В соответствии инструкцией Роспотребнадзора РФ
22. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:						
Вывоз твердых бытовых отходов	+					
Вывоз крупногабаритных отходов						По мере заполнения бункера
Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.				+		

Наименование работ	Один раз в день	Один раз в неделю	Один раз в месяц	Один раз в 6 месяцев	Один раз в год	Примечание
23. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года*:						
Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см с тротуаров и входов в подъезды	По мере необходимости					
Подметание свежесвыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	По необходимости					
Подметание территории в дни без снегопада	По мере необходимости					
Очистка придомовой территории от наледи и льда	По мере необходимости					
Очистка урн от мусора	+					
Промывка урн		+				
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	+					
Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в зимний период					
Уборка ПГМ	По мере необходимости					
Перекидывание снега и скола	По мере необходимости					
Уборка контейнерных площадок	+					
Посыпка территории противогололедными материалами (использование соли запрещено)	По мере необходимости					
Уборка снега, мусора, лестниц при входе в подвалы, ИТП, скамеек, детских и спортивных площадок	По мере необходимости					
24. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года*:						
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	+					
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 дня					
Очистка урн от мусора	+					
Промывка урн		+				
Протирка указателей	3 раза в летний период					
Уборка контейнерных площадок	+					
Уборка газонов	+					
Межсезонная уборка газонов с сильной засоренностью	1 раз в 3 месяца					
Полив газонов, зеленых насаждений	по мере необходимости					
Выкашивание газонов, посев газонов	1 раз в месяц/по необходимости					
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	+					
25. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2) (ЖНМ-96-01/5)					
26. Работы по содержанию подземной автостоянки в теплый период с 01 апреля по 31 октября*:						
Механизированная уборка машиномест и основных проездов		+				
Уборка крупного и мелкого мусора с выносом к месту накопления ТКО	+					
Влажная протирка пожарных шкафов и указателей дорожного движения авто, колесоотбойники	2 раза в месяц					
Влажная протирка въездных ворот (с наружной и внутренней стороны)	1 раз в 3 (три) месяца					

Наименование работ	Один раз в день	Один раз в неделю	Один раз в месяц	Один раз в 6 месяцев	Один раз в год	Примечание
Мытье лифтовых холлов в том числе тамбур-шлюз		+				
Мытье эвакуационных лестниц в том числе тамбур-шлюз		+				
Влажное подметание технических помещений				+		
27. Работы по содержанию подземной автостоянки в холодный период с 01 ноября по 31 марта*:						
Механизированная уборка машиномест и основных проездов	2 раза в неделю					
Уборка крупного и мелкого мусора с выносом к месту накопления ТБО	+					
Влажная протирка пожарных шкафов и указателей дорожного движения авто, колесоотбойники	2 раза в месяц					
Влажная протирка въездных ворот (с наружной и внутренней стороны)	1 раз в 3 (три) месяца					
Мытье лифтовых холлов в том числе тамбур-шлюз	2 раза в неделю					
Мытье эвакуационных лестниц в том числе тамбур-шлюз		+				
Влажное подметание технических помещений				+		
IV. Дополнительные работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории*						В случае утверждения услуги, работы решением общего собрания собственников помещений или советом дома в пределах наделенных полномочий
28. Смена грязезащитных ковриков	По необходимости					
29. Вывоз снега	По необходимости					
30. Благоустройство придомовой территории*:						
Установка ограждающих конструкций (столбиков, полусфер, иных ограждений)	Состав работ, схема установки и (или) посадки растений утверждается решением общего собрания собственников помещений или советом дома Периодичность работ - по мере накопления денежных средств					В случае принятия решения общим собранием собственников помещений
Установка на придомовой территории малых архитектурных форм (вазонов, скамеек, урн, иных МАФов)						
Установка детских и спортивных площадок, их отдельных элементов						
Работы, услуги по организации дорожного движения, в том числе изготовление соответствующей проектной или иной документации, работы по установке дорожных знаков, нанесении дорожной разметки						
31. Озеленение придомовой территории*:						
Посадка деревьев, многолетних кустарников в открытый грунт (землю) и (или) в вазоны	Состав работ, схема установки и (или) посадки растений утверждается решением общего собрания собственников помещений или советом дома Периодичность работ - по мере накопления денежных средств					В случае принятия решения общим собранием собственников помещений
Посадка однолетних и многолетних цветов в открытый грунт (землю) и (или) в вазоны						
32. Ремонт инженерного оборудования и иного общего имущества, не входящего в минимальный перечень работ и услуг *						
Техническое обслуживание и ремонт (ТОиР) систем вентиляции и дымоудаления						

Наименование работ	Один раз в день	Один раз в неделю	Один раз в месяц	Один раз в 6 месяцев	Один раз в год	Примечание
Техническое обслуживание и ремонт (ТОиР) лифтового оборудования						
Ремонт детских и спортивных площадок, их элементов						В случае принятия решения общим собранием собственников помещений
Ремонт малых архитектурных форм (вазонов, скамеек, урн, иных МАФов)						
Ремонт общего имущества, не входящего в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме						
33. Охрана общего имущества многоквартирного дома с подземной автостоянкой и придомовой территории*						Круглосуточно
34. Услуги консьержей в каждом подъезде многоквартирного дома*						Круглосуточно

*в случае принятия решения общим собранием собственников помещений, в ином случае согласно минимальному перечню работ и услуг в рамках тарифа за содержание жилого помещения, утвержденного Постановлением Правительства города Москвы на соответствующий период времени для дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода

Управляющая организация:

ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»

Московская область, г. Красногорск,
Б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 46
ИНН 5024123201, КПП 502401001
р/с 40702810238000039125
в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

_____ / Крылов Д.А./

Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений (Приложение № 10 к настоящему Договору)

Собственник помещения:

(Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для конкретного собственника помещения, обратившегося в Управляющую организацию за получением экземпляра Договора, составляемого для этого собственника в порядке, установленном последним абзацем п. 10.1 Договора)

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 2021 года
№ __

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2>	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С	за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) <1>	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
III. Водоотведение		

8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2014)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
V. Отопление <5>		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6>	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил

требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)		
13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
VI. Обращение с твердыми коммунальными отходами		
14. Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест (площадок) накопления: в холодное время года (при среднесуточной температуре +5 °С и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре свыше +5 °С) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз)	допустимое отклонение сроков: не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 48 часов одновременно - при среднесуточной температуре воздуха +5 °С и ниже; не более 24 часов одновременно - при среднесуточной температуре воздуха свыше +5 °С	за каждые 24 часа отклонения суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 3,3 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

Управляющая организация:

ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»

Московская область, г. Красногорск,
Б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 46

ИНН 5024123201, КПП 502401001

р/с 40702810238000039125

в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва

к/с 3010181040000000225

БИК 044525225

_____/ Крылов Д.А./

Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений (Приложение № 10 к настоящему Договору)

Собственник помещения:

(Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для конкретного собственника помещения, обратившегося в Управляющую организацию за получением экземпляра Договора, составляемого для этого собственника в порядке, установленном последним абзацем п. 10.1 Договора)

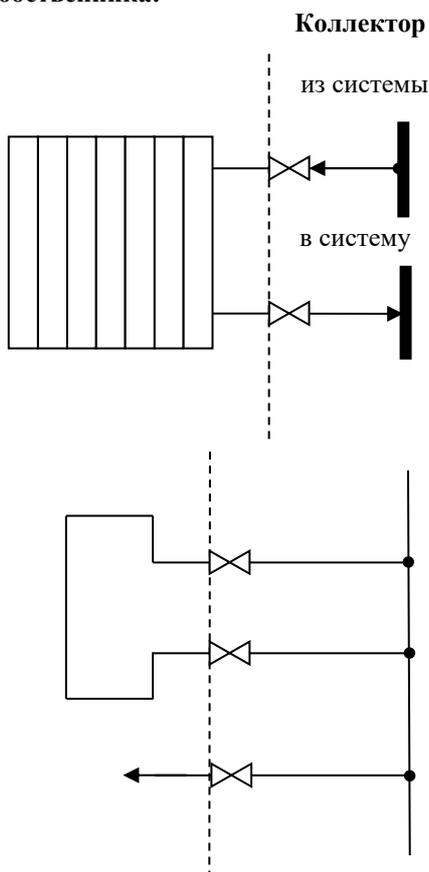
Приложение № 4
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «___» _____ 2021года
№ _____

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию и техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником

1. Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей организацией**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организацией** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

Зона ответственности Собственника:



Зона ответственности Управляющей организации:

СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ:

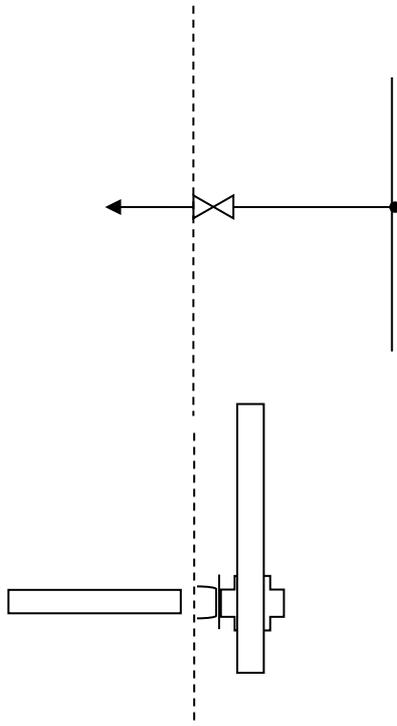
в т.ч. коллектор; регулирующая и запорная арматура, расположенная на коллекторе; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и/или от места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условиям договора, заключенного Исполнителем с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства на отводе на коллекторе.

СИСТЕМА ГВС:

в т.ч. стояки; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и/или от места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условиям договора, заключенного Исполнителем с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков (при наличии запорной и/или запорно-регулирующей арматуры).

СИСТЕМА ХВС:

В т.ч. оборудование водомерного узла; стояки; ответвления от стояков; отключающие устройства; коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и/или от места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условий договора, заключенного Исполнителем с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков (при наличии запорной и/или запорно-регулирующей арматуры).



СИСТЕМА КНС:

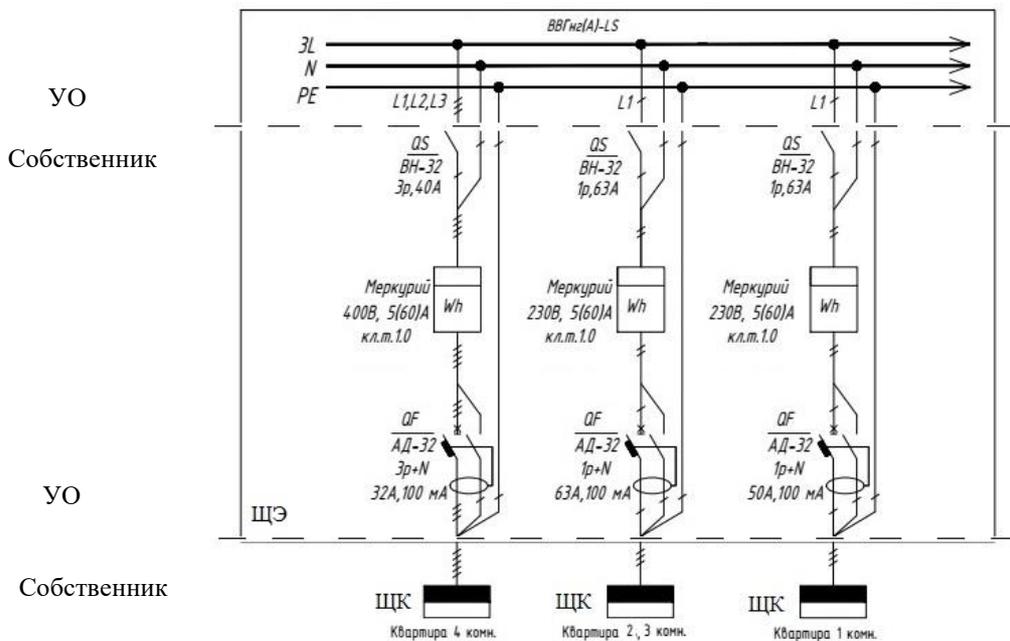
в т.ч. канализационные лежаки; стояки; ревизки; ответвления от стояков; санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и/или от первого выпускного колодца (согласно условий договора, заключенного Исполнителем с ресурсоснабжающей организацией) до первого канализационного раструба внутриквартирной разводки от стояка включительно.

Собственником и Управляющей организацией достигнуто соглашение о том, что границы эксплуатационной ответственности устанавливаются согласно вышеприведенной схеме в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Границей разграничения балансовой принадлежности электроустановок Собственника и Управляющей организации (на схеме обозначена пунктирной линией сверху) являются клеммы винтового зажима, приходящего от ВРУ кабеля вводного коммутационного аппарата QS (40А) 63А в ЩЭ.

Границей ответственности за эксплуатацию электроустановок Собственника и Управляющей организации (на схеме обозначена пунктирной линией снизу) являются клеммы винтового зажима УЗО QF (32А) 63А 100мА отходящего кабеля на ЩК.



В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего

пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Собственнику выделена электрическая мощность: $P_p = 8$ кВт для однокомнатных квартир, 10 кВт для 2-х и 3-х комнатных квартир и 14 кВт для 4-х комнатных квартир при напряжении 230 В и 400В соответственно.

Нулевая точка трансформатора, от которого осуществляется электроснабжение многоквартирного дома, заземлена наглухо.

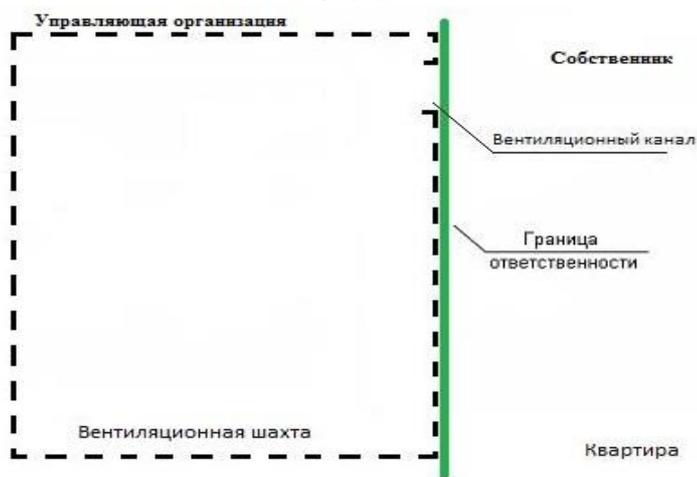
Управляющая организация и Собственник обязуются обеспечить беспрепятственный доступ персонала МТУ «РОСТЕХНАДЗОР» и ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» ко всем электроустановкам.

При невыполнении предписаний и нарушений потребителем, отвечающим согласно ПУЭ и ПТЭЭП (Правила Устройств Электроустановок, Правила Технической Эксплуатации Электроустановок) Управляющая организация имеет право совместно с органами МТУ «РОСТЕХНАДЗОРА» или ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТА» отключить жилое помещение от ВРУ многоквартирного дома.

В случае хищения или повреждения электрооборудования, находящегося вне квартиры и используемого непосредственно для электроснабжения квартиры (автоматический выключатель, электросчётчик, УЗО) ремонтно-восстановительные работы, включая приобретение вышеперечисленного оборудования, проводятся Управляющей организацией за счёт денежных средств Собственника помещения.

При эксплуатации систем вентиляции.

Схема



Границей эксплуатационной ответственности Сторон по системе вентиляции являются входы в жилые и / или нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов. Управляющая организация обслуживает систему вентиляции до ввода в жилое и / или нежилое помещение вытяжных вентиляционных коробов. Собственник обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в жилое и / или нежилое помещение.

При эксплуатации систем пожарной сигнализации.

Автоматическая пожарная сигнализация квартиры Собственника не является общим имуществом многоквартирного дома и не входит в зону ответственности Управляющей организации.

Границей ответственности по системам пожарной сигнализации между Управляющей организацией и Собственником является точка присоединения на общедомовой системе пожарной сигнализации к квартирной сети.

Пожарная сигнализация должна находиться в исправном состоянии. Демонтаж пожарной сигнализации приведет к пользованию квартирой с нарушением прав и законных интересов Собственников соседних квартир и требований пожарной безопасности и созданию угрозы неопределенному кругу лиц, которая может привести к человеческим жертвам и значительному материальному ущербу.

Лица, виновные в нарушении требований пожарной безопасности, несут ответственность в рамках административного и уголовного права.

Внешняя граница сетей.

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 ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая организация:
ООО «Управление и эксплуатация
недвижимости «Эталон»
Московская область, г. Красногорск,
Б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 46
ИНН 5024123201, КПП 502401001
р/с 40702810238000039125
в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

_____ / Крылов Д.А./

Собственники помещений, проставившие свои
подписи в Реестре собственников помещений
(Приложение № 10 к настоящему Договору)

Собственник помещения:

(Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для конкретного собственника помещения, обратившегося в Управляющую организацию за получением экземпляра Договора, составляемого для этого собственника в порядке, установленном последним абзацем п. 10.1 Договора)

Приложение № 5
к Договору управления
многоквартирным домом с
подземной автостоянкой
от «___» _____ 202_ года
№ ___

Расчёт стоимости услуг Управляющей организации

№ п/п	Вид услуги	Ед. изм.	Стоимость в месяц (руб.)
1.	Содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома:		
1.1.	Содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома (для собственников жилых/нежилых помещений)*	руб./кв. м	в соответствии с решением, утвержденном на общем собрании собственников
1.2.	Содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома (для собственников машиномест)*	руб./кв. м	в соответствии с решением, утвержденном на общем собрании собственников
1.3.	Коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме	руб./кв. м	Тарифы, установленные органами государственной власти города Москвы на соответствующий период времени.
2.	Иные (дополнительные) услуги:		
2.1.	Охрана*	руб./кв. м	в соответствии с решением, утвержденном на общем собрании собственников
2.2.	Консьерж*	руб./кв. м	в соответствии с решением, утвержденном на общем собрании собственников
3.	Коммунальные ресурсы:		
3.1.	Тепловая энергия	руб./Гкал	Тарифы, установленные органами государственной власти города Москвы на соответствующий период времени.
3.2.	Горячая вода	руб./куб. м	
3.3.	Холодная вода	руб./куб. м	
3.4.	Сточные воды	руб./куб. м	
3.5.	Электрическая энергия	руб./кВт*ч	

Управляющая организация:
ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»
 Московская область, г. Красногорск,
 Б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 46
 ИНН 5024123201, КПП 502401001
 р/с 40702810238000039125
 в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
 к/с 30101810400000000225
 БИК 044525225

_____ / Крылов Д.А./

Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений (Приложение № 10 к настоящему Договору)

Собственник помещения:

(Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для конкретного собственника помещения, обратившегося в Управляющую организацию за получением экземпляра Договора, составляемого для этого собственника в порядке, установленном последним абзацем п. 10.1 Договора)

Приложение № 6
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 202_ года
№ __

Информация об управляющей организации и контролирующих органах

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон».
2. Сведения о наличии лицензии: N 077000748, дата выдачи "09" сентября 2015 г.
3. Почтовый адрес: 143408, Московская область, г. Красногорск, б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 46.
4. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: 143408, Московская область, г. Красногорск, б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 46.
5. Официальный сайт в Интернете, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: <https://dom.gosuslugi.ru/>, <http://dom.mos.ru/>, <https://etalonuk.reformagkh.ru/>.
6. Официальный сайт в Интернете, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со **Стандартом** раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731: <https://dom.gosuslugi.ru/>, <http://dom.mos.ru/>, <https://etalonuk.reformagkh.ru/>.
7. Адрес электронной почты: uenetalon@etalongroup.com.
8. Единый круглосуточный контактный центр: +7 (495) 108-56-30 /+7 (495) 137-95-56.

Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Органы государственного жилищного надзора: Жилищная инспекция Северо-Восточного административного округа города Москвы, 129323, Москва, ул. Снежная, д. 19, тел. +7 495 656-67-54 +7 495 603-34-62.

Территориальный орган Роспотребнадзора: Управления Роспотребнадзора по городу Москве в Северо-Восточном АО города Москвы, 129128, г. Москва, ул. Бажова, д. 8, тел.: 8-499-187-75-06.

Орган местного самоуправления: Управа района Лосиноостровский города Москвы, 129344, Москва, ул. Летчика Бабушкина, д. 1, корпус 1, тел.: +7 495 471-11-91.

Органы прокуратуры: Прокуратура Северо-Восточного административного округа (СВАО) г. Москвы, 127055, г. Москва, Институтский переулок, д.8, тел.: +7 495 681-09-25.

Управляющая организация:

ООО «Управление и эксплуатация
недвижимости «Эталон»
Московская область, г. Красногорск,
Б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 46
ИНН 5024123201, КПП 502401001
р/с 40702810238000039125
в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
к/с 3010181040000000225
БИК 044525225

**Собственники помещений, проставившие свои подписи
в Реестре собственников помещений (Приложение № 10
к настоящему Договору)**

Собственник помещения:

(Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для конкретного собственника помещения, обратившегося в Управляющую организацию за получением экземпляра Договора, составляемого для этого собственника в порядке, установленном последним абзацем п. 10.1 Договора)

_____ / Крылов Д.А./

Приложение № 7
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «___» _____ 202_ года
№ _____

Памятка при проведении ремонтно-строительных работ

1. Для проведения ремонтно-строительных работ в жилом/нежилом помещении, Собственник обязан предоставить проект электроснабжения жилого/нежилого помещения и проект перепланировки или переоборудования, согласованный в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке с органом, осуществляющим такое согласование.

Уведомление о начале ремонта

Перед началом ремонта собственнику необходимо направить управляющему домом информационное письмо, в котором будет указано:

- сроки и место проведения работ (номер жилого/нежилого помещения);
- название организации (предприятия, фирмы), производящей работы;
- контактные телефоны руководителя производством работ;
- Ф.И.О. рабочих.

Указанные сведения позволят Управляющей организации эффективно взаимодействовать с организацией, производящей ремонтные работы.

Занос материалов осуществляется через подземную автостоянку.

К перепланировке относится:

- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и не несущих стенах (исключая межквартирные);
- замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включающая переоборудования по всему зданию).

К переоборудованию относится:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое, функциональное назначения помещения);
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);
- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

К реконструкции относится:

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.д.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций.

Запрещается:

- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проёмов;
- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;
- увеличивать площади за счёт квартирных холлов и присоединение балконов к жилой площади;
- увеличивать количество приборов отопления и секций;
- самостоятельно сливать воду из системы отопления;
- изменять материал стояков, горячей и холодной воды;

- устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения;
 - монтировать систему подогрева полов с подключением к системам отопления и горячего водоснабжения;
2. Собственник Помещения перед началом ремонта обеспечивает своё Помещение - унитазом, раковиной и емкостью для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором с помощью контейнеров.
 3. Собственник берёт на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причинённый Многоквартирному дому при проведении им данных работ.
 4. Газосварочные работы проводятся под контролем Управляющей организации с соблюдением мер пожарной безопасности, хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории Многоквартирного дома запрещается.
 5. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.
 6. Разрешается использование лифта только для подъёма мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта.
 7. При уборке строительного мусора запрещается использование лифта, канализации, выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма материала и уборки мусора.
 8. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестницах и в местах общего пользования.
 9. Отключение стояков отопления, холодного водоснабжения и горячего водоснабжения осуществляется только сотрудниками Управляющей организации.
 10. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в жилом/нежилом помещении выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

Проведение проектных и ремонтно-строительных работ

1. До начала производства ремонтных работ Собственнику необходимо заказать в специализированных организациях:
 - проект на архитектурную перепланировку Помещения (если это необходимо);
 - проект на электроснабжение Помещения (в случае изменения внутренней эл.разводки);
 - проект на сантехнические работы: гвс, хвс, канализация.
- Производство ремонтных и отделочных работ невозможно без разработанных и согласованных проектов. Если проект включает в себя и/или изменения во внутриквартирных частях инженерных коммуникаций здания, то проект должен быть согласован с соблюдением требований законодательства с органом, осуществляющим согласование и управляющей организацией.
2. Помните, что лифты предназначены, прежде всего, для перевозки людей. При подъёме строительных материалов в ходе осуществления строительных работ следите за тем, чтобы не перегружать лифты и не портить лифтовое оборудование. Малые пассажирские лифты предназначены только для перевозки людей и в период проведения активных ремонтных работ будут действовать только в пожарном режиме.
 3. Не допускайте складирования строительных материалов и мусора на лестничных клетках, лестницах и местах общего пользования - это ведёт к возгоранию и невозможности эвакуации людей при пожаре.
 4. Внутриквартирная канализация не предназначена для слива остатков строительных растворов, красок, грунтовок и пр., строительные жидкости застывают в горизонтальных участках канализации и закупоривают трубы.
 5. По окончании строительства строители обязаны передать Собственнику исполнительную документацию по всем разделам проекта. Эта документация значительно упростит техническое обслуживание и текущий ремонт установленного оборудования, а также избавит Собственника от лишних убытков в аварийных ситуациях.

6. Настоятельно рекомендуется застраховать строительные работы по общепринятым рискам при проведении строительства. В этом случае Вы будете застрахованы от убытков, причинённых Вам или Вашим соседям неправильными действиями строителей или некачественными материалами и оборудованием.

Предлагаемые ниже основные требования к проектной документации помогут Вам сориентироваться в качестве и правильности предложенного Вам строительного проекта:

«Архитектурный» раздел:

- проект планировки, не должен нарушать существующие несущие конструкции;
- запрещено присоединение балконов и лоджий к жилой части Помещения и изменение назначения помещений;
- количество санузлов и кухонь должно определяться количеством стояков и должно согласовываться с Управляющей организацией; запрещается изменять размеры и наружный цвет оконных проёмов;
- рекомендуется для сохранения единого дизайнерского стиля, при замене входных дверей в квартиру придерживаться существующего цвета двери.

Раздел «Водоснабжение и канализация»:

- В случае возникновения аварийных ситуаций на системе водоснабжения и канализации Помещения, проектом должен быть предусмотрен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам, представителей Управляющей организации.

Раздел «Отопление»:

- самовольное изменение радиаторов, изменение диаметров труб, особенно на перемычках, изменение мощности отопительных приборов может привести к общей разбалансировке системы отопления здания. Увеличение объёма радиаторов в отдельно взятых квартирах приведёт к увеличению объёма охлаждённого теплоносителя для соседних квартир.
- недопустимо засорение перемычек, их демонтаж, установка регулирующей арматуры перед перемычкой, со стороны подающего трубопровода.
- установка регулирующей арматуры допускается только после перемычки перед радиатором.
- разрешено, на основании разработанного проекта, изменять тип отопительных приборов и места их установки, при условии сохранения потребляемой мощности и не нарушении циркуляции теплоносителя (обязательно требуется согласование проектной организации и управляющей организации).

□

Раздел «Электроснабжение»:

- Собственник Помещения, до выполнения работ по переоборудованию электроустановки и внутренней электrorазводки обязан: изготовить проект электроснабжения Помещения;
- Согласовать проект с управляющей организацией;
- Суммарная одновременная электрическая нагрузка установленного в квартире электрооборудования не должна превышать отведённую проектом мощность;
- В случае значительного увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект электроснабжения согласуется в Энергонадзоре;
- При установке в квартире саун, теплых полов и др. мощных потребителей согласовывайте их установку со службой эксплуатации.

Раздел «Слаботочные системы»

- В случае самостоятельного подключения к системе коллективного телевидения, используемые кабели должны соответствовать проектным сопротивлениям.

Технические условия

1. Переустройство системы отопления

(работы выполняются специализированной организацией)

Переделка системы отопления Помещения возможна только при наличии разработанного и согласованного проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие лицензии. Согласование проекта с Управляющей организацией - обязательно! Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

Запрещается:

1. Установка запорной арматуры на перемычках и стояках.
2. Вынос отопительных приборов на лоджии и балконы.
3. Устройство тёплых полов от системы отопления.
4. Удлинение подводки к радиаторам и перенос перемычки (её приближение к радиатору).
5. Демонтаж перемычек на стояках.

Диаметр перемычки на квартирном выводе должен быть на «шаг» меньше диаметра стояка (Например, стояк 1" - перемычка 3/4").

Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по конкретным стоякам (информацию по нагрузкам возможно узнать у Управляющей организации).

2. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения
(работы выполняются специализированной организацией)

Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения Помещения осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом, с обязательным согласованием Управляющей организацией.

Запрещается:

1. Замена материала стояков;
2. Установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
3. Перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
4. Убирать стояки водоснабжения в стены;
5. Устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения;
6. Демонтировать счётчики воды, установленные на вводе труб в квартиру.

Для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу.

Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри тех. шкафа.

При вводе водоснабжения в квартиру (после вводного шарового крана) - обязательна установка фильтров грубой и тонкой очистки.

Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения, Помещения должны соответствовать определенным государственным стандартам и пройти сертификацию на территории РФ.

Во избежание подмеса, обязательна установка отсекающих кранов на гребёнке.

3. Переустройство системы водоотведения и канализации
(работы выполняются специализированной организацией)

Монтаж системы водоотведения и канализации Помещения осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом, под контролем Управляющей организации.

Запрещается:

1. Замена материала стояков канализации.

2. Переносить стояки канализации.
3. Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах.
4. Устанавливать канализационные трубы с контруклоном.
5. Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.).
6. Переносить стояки ливневой канализации.

Места врезок и прочисток организовывать так, чтобы обеспечить доступ специалистов управляющей организации.

Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.

4. Обустройство тёплых полов

(работы выполняются специализированной организацией)

Обустройство тёплых полов в квартирах осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом.

Запрещается:

1. Устройство тёплых полов от системы горячего водоснабжения и отопления.

5. Проведение сварочных работ

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Выполнять работы без проекта на сварочные работы;
2. Проводить работы без назначения ответственного лица от организации за производство сварочных работ;
3. Проводить сварочные работы неаттестованным персоналом;
4. Проведение сварочных работ без соблюдения комплекса мер по ТБ и ПБ;
5. Хранить газосварочное оборудование в не отведенных и не оборудованных для этого местах.

6. Переустройство системы электроснабжения

(работы выполняются специализированной организацией)

Переустройство системы электроснабжения Помещения осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом со службой эксплуатации. В случае увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект согласовывается с местным отделением Энергонадзора.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнение работ не обученным и не аттестованным персоналом.
3. Превышать выделенную на квартиру электрическую мощность.
4. Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения Помещения должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ.

7. Обустройство гидроизоляции и бетонной стяжки

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок.
2. При использовании пропана в устройстве гидроизоляции - хранить баллоны в не определенных и не оборудованных для этого местах.
3. Проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.

При устройстве стяжки - не допускайте протечек на нижерасположенные этажи.

При укладке гидроизоляции необходимо завести гидроизоляционный ковёр на стены min на 50 мм, нанести на швы гидрофобный материал (например: мастика тиоколовая АМ-05).

8. Замена оконных рам, остекление балконов и обустройство любых иных наружных (фасадных) конструкций
(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласования с управляющей организацией.
2. Изменять цвет и размеры наружных оконных и балконных блоков.
3. Установка наружных блоков кондиционеров на фасаде дома.
4. Обязателен отвод конденсата в установленную проектом канализацию.

Запрещается:

1. Использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
2. Установка лебёдок или иного подъёмного оборудования на фасаде здания.

При использовании лифта для перевозки строительных материалов и мусора - по окончании обязательная уборка в лифте и на этаже, а также в месте разгрузки.

9. Любые работы, связанные с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка и т.д.), связанные с изменением или могущие повлечь изменения в параметрах и качественных показателях их функционирования. (работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнять работы без согласования с Управляющей организацией.
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом

10. Любые работы, связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта;
 2. Выполнять работы организациям не имеющих соответствующих разрешений;
 3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
 4. Присоединять к жилой части Помещения лоджии и балконы путём разборки наружных стен;
 5. Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счёт жилых и вспомогательных помещений;
 6. Присоединение к квартире площади квартир холла.
- Для согласования проекта перепланировки Помещения, предоставляемого в ГЖИ, необходимо предоставить в Управляющую организацию план намечаемого переустройства.

11. Скрытые виды работ, которые не могут быть предъявлены по окончании ремонтно-строительных работ и работ по дострою.

Предъявлять поэтажное выполнение работ автору проекта, техническому надзору и представителю управляющей организации для составления акта на скрытые работы.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнять работы организациям не имеющих соответствующих разрешений.
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

Управляющая организация:**ООО «Управление и эксплуатация
недвижимости «Эталон»**

Московская область, г. Красногорск,

Б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 46

ИНН 5024123201, КПП 502401001

р/с 40702810238000039125

в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

**Собственники помещений, проставившие свои
подписи в Реестре собственников помещений
(Приложение № 10 к настоящему Договору)****Собственник помещения:**

(Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для конкретного собственника помещения, обратившегося в Управляющую организацию за получением экземпляра Договора, составляемого для этого собственника в порядке, установленном последним абзацем п. 10.1 Договора)

_____ / Крылов Д.А./

Приложение № 8
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 202_ года
№ _____

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ подземной автостоянкой

Настоящие Правила пользования подземной автостоянкой, (далее – Автостоянка), разработаны для обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования Автостоянкой.

Настоящие Правила обязательны для исполнения собственниками, пользователями машиноместа, мотомест, представителями управляющей организации и обслуживающих организаций.

Право пользования автостоянкой имеют лица, наделенные правом собственности или аренды машиномест, мотомест на основании заключенных договоров.

Парковка транспортных средств осуществляется исключительно в границах принадлежащего собственнику (арендатору) машиноместа, мотоместа.

Подземная автостоянка работает в круглосуточном режиме.

Движение осуществляется согласно правилам дорожного движения.

Ограничение скорости движения автотранспортных средств на территории автостоянки - 5 км/ч.

1. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА

Перед заездом в подземную автостоянку – очистить колеса и арки от снега и грязи!!

1.1. Въезд транспортных средств на территорию Автостоянки и выезд с нее осуществляется через ворота и шлагбаум. Для открытия ворот и шлагбаума необходимо подъехать на достаточную дистанцию, ворота откроются автоматически при наличии бесконтактной карты доступа.

1.2. Запрещается проезжать под закрывающиеся ворота.

2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПУСКА НА ТЕРРИТОРИЮ АВТОСТОЯНКИ

2.1. Для получения доступа на территорию Автостоянки необходимо предоставить в Управляющей организации (офис управляющей организации: г. Москва, ул. Тайнинская, д. 9):

- копию документа, подтверждающего право пользования соответствующим машиноместом (договор купли-продажи, акт приема-передачи машиноместа или письменное разрешение собственника на пользование (договор аренды) машиноместом;
- сведения о марке и государственном номере транспортного средства.

3. На территории Автостоянки ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- резко трогаться с места, нарушая покрытие и разметку автостоянки;
- курение и распитие спиртных напитков;
- мойка транспортных средств;
- ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (в т.ч. замена жидкостей, масел и т.д.);
- складирование автопокрышек, канистр и других предметов;
- заправка транспортных средств;
- пользование открытым огнем, в т. ч. в качестве источника света, прогрева двигателя и приготовление пищи;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей;
- возведение в границах машиноместа перегородок;

- без предварительного согласования с управляющей организацией устанавливать шкафы, стеллажи и ящики для хранения инвентаря;
- парковка и хранение транспортных средств вне машиноместа, в т.ч. на проезжей части, на машиноместах принадлежащих другим собственникам, перед эвакуационными выходами, проездами и т.д.;
- стоянка транспортных средств с работающим двигателем;
- въезд на парковку транспортных средств в аварийном состоянии имеющих утечку ГСМ.
- передвигаться на территории автостоянки на скейтбордах, роликовых коньках, велосипедах;
- выгуливать домашних животных;

При обнаружении неисправностей, пожаров и аварий в помещении автостоянки, внутридомовых инженерных сетей и систем, а также при обнаружении иных нарушений немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу:

круглосуточно +7 (495) 108-56-30 /+7 (495) 137-95-56

Управляющая организация:

**ООО «Управление и эксплуатация
недвижимости «Эталон»**

Московская область, г. Красногорск,
Б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 46
ИНН 5024123201, КПП 502401001

р/с 40702810238000039125

в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

_____ / Крылов Д.А./

**Собственники помещений, проставившие свои подписи
в Реестре собственников помещений (Приложение № 10
к настоящему Договору)**

Собственник помещения:

(Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для конкретного собственника помещения, обратившегося в Управляющую организацию за получением экземпляра Договора, составляемого для этого собственника в порядке, установленном последним абзацем п. 10.1 Договора)

Приложение № 9
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 202_ года
№ _____

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
г. Москва, ул. Тайнинская, д. 9
(адрес многоквартирного дома)**

и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов

№.№ п/п	Наименование документа	Примечания																		
I. Техническая документация на многоквартирный дом																				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)																			
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме																			
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме																			
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="502 875 922 909">4.1. инженерных коммуникаций</td> <td data-bbox="922 875 1506 909"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 909 922 976">4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета</td> <td data-bbox="922 909 1506 976"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 976 922 1066">4.3. общих (квартирных) приборов учета</td> <td data-bbox="922 976 1506 1066">для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире</td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 1066 922 1155">4.4. индивидуальных приборов учета</td> <td data-bbox="922 1066 1506 1155">для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении</td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 1155 922 1223">4.5. механического оборудования</td> <td data-bbox="922 1155 1506 1223"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 1223 922 1290">4.6. электрического оборудования</td> <td data-bbox="922 1223 1506 1290"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 1290 922 1357">4.7. санитарно-технического оборудования</td> <td data-bbox="922 1290 1506 1357"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 1357 922 1469">4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования</td> <td data-bbox="922 1357 1506 1469"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 1469 922 1749">4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)</td> <td data-bbox="922 1469 1506 1749"></td> </tr> </table>	4.1. инженерных коммуникаций		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		4.3. общих (квартирных) приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире	4.4. индивидуальных приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении	4.5. механического оборудования		4.6. электрического оборудования		4.7. санитарно-технического оборудования		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	
4.1. инженерных коммуникаций																				
4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета																				
4.3. общих (квартирных) приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире																			
4.4. индивидуальных приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении																			
4.5. механического оборудования																				
4.6. электрического оборудования																				
4.7. санитарно-технического оборудования																				
4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования																				
4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)																				
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.	Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей																		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы																				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка ²																			
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части																			

² Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

	земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ³	
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома	
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома	
10.	Акты освидетельствования скрытых работ	
11.	Протокол измерения шума и вибрации	
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование	
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию	
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее	

Управляющая организация:

ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»

Московская область, г. Красногорск,
Б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 46
ИНН 5024123201, КПП 502401001

р/с 40702810238000039125

в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва

к/с 3010181040000000225

БИК 044525225

_____ / Крылов Д.А./

Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений (Приложение № 10 к настоящему Договору)

Собственник помещения:

(Указанная запись делается в экземпляре Договора, составляемом для конкретного собственника помещения, обратившегося в Управляющую организацию за получением экземпляра Договора, составляемого для этого собственника в порядке, установленном последним абзацем п. 10.1 Договора)

² Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

3 Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

Приложение № 10
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 202_ года
№ _____

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Приложение N 10.1
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 202_ года
№ _____

Список собственников жилых помещений

№	Ф.И.О. собственника жилого помещения/наименование юридического лица	Паспортные данные собственника жилого помещения/ОГРН, ИНН юридического лица	№ кв.	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	Общая площадь, кв. м	Подпись собственника, свидет. о подписании Договора, и дата
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						
...						

Приложение N 10.2
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 201_ года
№ _____

**Список
собственников апартаментов**

№	Ф.И.О. собственника апартаментов/наименование юридического лица	Паспортные данные собственника апартаментов/ОГРН, ИНН юридического лица	№ кв.	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	Общая площадь, кв. м	Подпись собственника, свидет. о подписании Договора, и дата
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						
3						
4						
...						

Приложение N 10.3
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «___» _____ 202_ года
№ _____

Список собственников нежилых помещений

N	Сведения о владельце нежилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего Договора (с указанием основания возникновения такого права)	№ помещения	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, договора аренды	Общая площадь, кв. м	Подпись собственника, свидет. о подписании Договора, и дата
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					
4					
5					
...					

Приложение N 10.4
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 201_ года
№ _____

Список собственников машиномест и мотомест

№	Сведения о владельце машиноместа/мотомест и его представителе, имеющем право подписи настоящего Договора (с указанием основания возникновения такого права)	№ машиномест/мотомест	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, договора аренды	Общая площадь, кв. м	Подпись собственника, свидет. о подписании Договора, и дата
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					
4					
5					
6					

Регламент установки металлического пожароустойчивого шкафа на подземной автостоянке

1. Собственник вправе установить в границах принадлежащего ему машиноместа на подземной автостоянке металлический пожароустойчивый роллетный шкаф, при обязательном согласовании с Управляющей организацией.
2. При установке шкафа Собственник обязан соблюдать следующие требования:
 - 2.1. Не загромождать изделием пути эвакуации, пожарные выходы, подходы к пожарным гидрантам.
 - 2.2. Не препятствовать доступу для ремонта и эксплуатации обслуживаемых инженерных коммуникаций многоквартирного дома.
3. Установка шкафа должна быть выполнена в соответствии со следующими требованиями:
 - 3.1. Наличие сертификата пожарной безопасности на используемые материалы
 - 3.2. Наличие в шкафу первичного средства пожаротушения – огнетушителя
 - 3.3. Габаритные размеры шкафа: высота - 1950 мм с отступом от коммуникаций 150 мм., глубина - не более 800 мм., ширина - не более ширины машиноместа
 - 3.4. Шкаф выполнен из огнестойких материалов, стенки и крыша шкафа должны быть выполнены из глухих щитов профлиста С20 обрамленного алюминиевым профилем Алютех GR53x22I/есо., цвет: RAL 9006 (серебристый металлик), рабочая передняя часть шкафа, она же дверь, она же роллета – штора должна быть выполнена из алюминиевого профиля Алютех PD 45N (алюминиевый пенозаполненный) цвет RAL9006 серебристый металлик.
 - 3.5. Установка шкафа может быть осуществлена в границах машиноместа собственника, отмеченного разделительными линиями и линиями разметки. Границей между машиноместами является середина разделительной линии.
4. Собственник машиноместа ознакомлен с правилами эксплуатации шкафа и требованиями п. 5.2.6 СП 154.13130.2013 "Встроенные подземные автостоянки, Требования пожарной безопасности", согласно которым в помещениях хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам, запрещается хранить легковоспламеняющиеся жидкости, горючие вещества, авторезину, горючие вещества и материалы, а также негорючие вещества в сгораемой упаковке.

ОТЧЕТ

управляющей организации о выполнении условий договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: город Москва, ул. Тайнинская, дом 9 за _____
20 _____ г.
(квартал, год)

Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период <*> работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом (далее - отчет) содержит информацию:

<*> Указывается год, предыдущий текущему году, в котором предоставляется отчет.

а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

к) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходов таких сумм;

л) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

м) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.