ДОГОВОР № 12к2-1/2025

управления многоквартирным домом
г. Москва, г. Троицк, 1-ая Ватутинская ул., д. 12, корп. 2;
(далее - Многоквартирный дом)

г. Москва, г. Троицк **«21» апреля 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «МФЗ Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Мамакова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Председателем внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома Шашева Дениса Борисовича, действующего на основании Протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома расположенному по адресу: г. Москва, г. Троицк, 1-ая Ватутинская ул., д. 12, корп. 2 от «21» апреля 2025г., являющаяся собственником нежилого помещения № 44К, общей площадью 2,3 кв.м. (далее по тексту- Помещение) в многоквартирном доме по адресу г. Москва, г. Троицк, 1-ая Ватутинская ул., д. 12, корп. 2 именуемый в дальнейшем «Заказчик» с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 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», Приказом Минстроя России от 08.09.2015 N 644/пр «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

Заказчик – физическое или юридическое лицо, владеющее помещением в Многоквартирном доме на законном основании.

Общее имущество – имущество в Многоквартирном доме, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок (далее по тексту - придомовая территория), на котором расположен данный Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – жилой дом, расположенный по адресу: г. Москва, г. Троицк, 1-ая Ватутинская ул., д. 12, корп. 2.

Помещение – Помещение – жилое/нежилое помещение (в том числе квартира, кладовая, машино-место), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности по передаточному акту от застройщика или иному правоустанавливающему документу.

Переоборудование Помещений – замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования, устройство туалетов, ванных комнат и кухонь, перестановка нагревательных (отопительных) и сантехнических приборов, установка бытовых электроплит, замена и/или установка дополнительного инженерного оборудования, увеличивающая энерго-, водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей.

Переустройство Помещений – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка Помещений – изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры и жилые помещения, устройство и переоборудование существующих тамбуров).

Разрешение государственных органов – все разрешения, согласия, согласования, лицензии и решения, которые могут требоваться в соответствии с каким – либо законодательством РФ или правовым актом.

Реконструктивные работы – изменение формы, ликвидация, устройство оконных и наружных дверных проемов, ликвидация, изменение формы тамбуров, козырьков, замена столярных элементов фасада, установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.), изменение материалов и пластики внешних конструкций, объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями.

Содержание Общего имущества – Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей общего имущества многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность многоквартирного дома. Безопасность мкд в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников Помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников Помещений в Многоквартирном доме.

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.

1.4. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, в жилых помещениях в Многоквартирном доме, безопасного состояния Многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации, 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.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация обязуется по заданию Заказчика оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, благоустройству придомовой территории, по организации общественного порядка и организации пропускного режима в Многоквартирный дом и на придомовую территорию, если такой режим установлен соответствующим решением собственников Многоквартирного дома, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры согласно акту разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 2 к Договору), содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок в объеме, указанном в Приложениях № 1, 8 к настоящему Договору, а также по предоставлению коммунальных услуг (далее по тексту – Услуги), а Заказчик обязуется оплачизать эти Услуги.

2.2. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого Управляющая организация оказывает Услуги, указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома указана в Приложении № 4 к настоящему Договору.

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 действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать Услуги с надлежащим качеством. В случае оказания Услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет в разумный срок для данного вида работ и/или услуг.

3.1.3. До момента заключения Заказчиком договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с соответствующими ресурсоснабжающими организациями предоставлять Заказчику, а также членам его семьи и иным законным пользователям Помещением Заказчика соответствующие коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в том числе:

- холодное и горячее водоснабжение;
- отопление;
- электроснабжение;
- водоотведение;
- вывоз ТБО.

Для этого от своего имени и за счет Заказчика заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков. Осуществлять контроль по соблюдению условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести учет их потребления.

3.1.4. Провести работы, с привлечением соответствующих телекоммуникационных компаний, направленных на усиление сигнала сотовой связи, для чего предоставляется право заключать от имени Заказчика соответствующим телекоммуникационными компаниями соглашения (договоры) об использовании общего имущества и на проведение монтажно-строительных работ.

3.1.5. Производить начисления стоимости оказанных Услуг и сбор платежей, осуществляемых Заказчиком в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление квитанции/счета не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Квитанция/счет является документом подтверждающим факт оказания Услуги По требованию Заказчика выставлять платежные документы на предоплату с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.6. Производить перерасчет оплаты Услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством РФ.

3.1.7. Своевременно информировать Заказчика:

- об условиях и порядке оплаты Услуг;
- об изменении размеров оплаты Услуг по настоящему Договору не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения. Об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги уполномоченным органами государственной власти, местного самоуправления;
- в случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения.
- обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путем размещения информации в общедоступных местах.

3.1.8. Принимать необходимые меры к устранению всякого нарушения прав и законных интересов Заказчика в отношении Общего имущества в Многоквартирном доме

3.1.9. Обеспечить укомплектованность и достаточность административно – технического, оперативно – ремонтного и ремонтного персонала с необходимым обучением и квалификацией по обслуживанию инженерных систем и коммуникаций Многоквартирного дома

3.1.9.1. 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 и настоящим Договором.

3.1.9.2. 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.

3.1.10. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся настоящего Договора, в следующем порядке:

- 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 отказе в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- В случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 10 (десяти) 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 (Двух) 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. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.11. Вести учет и хранить всю актуальную техническую документацию на Многоквартирный дом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Представлять интересы Заказчика по вопросам заключения договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях, учреждениях.

3.1.13. Вести учет и хранить всю техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.14. Представлять интересы Заказчика по вопросам заключения договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях, учреждениях.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги, в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

3.1.16. В установленные действующим законодательством РФ сроки и порядке организовывать в рамках своей эксплуатационной ответственности (Приложение № 2 к настоящему Договору), работы по ликвидации аварий в Многоквартирном доме.

3.1.17. Производить контроль за состоянием пломб и исправностью индивидуальных приборов учета Заказчика.

3.1.18. Возмещать материальный ущерб Общему имуществу, явившийся следствием виновных действий или бездействия персонала Управляющей организации.

3.1.19. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора, а при заключении настоящего 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 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. Средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, ликвидации аварий, формировать в резервный фонд.

3.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Заказчика (персональные данные), не передавать ее третьим лицам, в т.ч. организациям, без письменного разрешения Заказчика, за исключением случаев прямо предусмотренных законом.

3.1.21. Предоставлять Заказчику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения о своей деятельности в рамках исполнения настоящего Договора.

3.1.22. **Осуществлять подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества** собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- разработку с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- **расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ**, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- **подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта** (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

- **подготовка предложений о передаче объектов общего имущества** собственников помещений в многоквартирном доме в пользование **иным лицам на возмездной основе** на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;
- **обеспечение ознакомления собственников** помещений в многоквартирном доме с **проектами** подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме **и пользования этим имуществом**, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

3.1.23. **Организация и проведение в многоквартирном доме общего собрания собственников** помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, в том числе:
- **уведомление,** в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;
- **обеспечение ознакомления** собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
- **подготовка форм документов**, необходимых для регистрации участников собрания;
- **подготовка помещений для проведения собрания**, регистрация участников собрания;
- **документальное оформление решений**, принятых собранием;
- **доведение до сведения собственников** помещений в многоквартирном доме **решений, принятых на собрании**;

3.1.24. **Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем** услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
- **выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг** и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;
- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
- **осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением** работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; **ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями** услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1.25. **Организовать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию** и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:
- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

3.1.26. **Обеспечить собственникам помещений в многоквартирном доме контроль** за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;
- раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;
- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

3.1.27. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязана **представить акт обследования технического состояния** многоквартирного дома, **а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах** (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций **в течение 15 календарных дней с момента получения соответствующего запроса.**

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

3.1.29. 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.

3.1.30. **Передать техническую документацию (базы данных)** и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы **за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия настоящего 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.

3.1.31. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами (на портале «Реформа ЖКХ», ГИС ЖКХ).

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 третьим лицам. Управляющая компания отвечает перед собственниками МКД за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств третьими лицами как за свои собственные.

3.2.2. Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, принимать меры по взысканию задолженности с Заказчика по платежам за оказанные Услуги и за ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. В случае невнесения Заказчиком платежей по настоящему Договору в течение срока, установленного действующим законодательством РФ приостановить или уменьшить объем оказываемых Услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.5. **Начиная со второго года действия договора,** не чаще одного раза в год готовить предложения по установлению (изменению) размеров обязательных платежей Заказчика, стоимости услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме по организации общественного порядка и организации пропускного режима в Многоквартирный дом и придомовую территорию, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок на основе годового финансово-хозяйственного плана. Повышение стоимости услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме по организации общественного порядка и организации пропускного режима в Многоквартирный дом и на придомовую территорию, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок , приведенных в Приложении № 1, к настоящему Договору производится с учетом индекса потребительских цен (базовой инфляции), рассчитываемого Федеральной службой государственной статистики РФ (РОСТАТ)

3.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном Переустройстве и Перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их Заказчиком не по назначению.

3.2.7. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Заказчиков – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ.

3.2.8. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещении (в соответствии со схемой эксплуатационной ответственности, являющейся Приложением 2 к настоящему Договору).

3.2.9. Требовать возмещения ущерба, причиненного общему имуществу Многоквартирного дома, с виновных лиц.

3.2.10. Заключить соглашение с уполномоченными должностными лицами многофункционального центра оказания государственных (муниципальных) услуг об организации приема и передачи в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации (Паспортный стол).

3.2.11. Осуществлять контроль ремонтно-строительных работ в Помещении, затрагивающих интересы других собственников.

3.2.12. Осуществлять контроль погрузочно-разгрузочных работ и перемещение крупногабаритных грузов через места общего пользования в целях соблюдения интересов других собственников.

3.2.13. Осуществлять контроль прохода, проезда (въезда) на территорию Многоквартирного дома с учетом правил, изложенных в Приложении 7 к настоящему Договору.

3.2.14. Оказывать Заказчику на основании заявок дополнительные услуги и требовать их оплаты согласно Прейскуранту Управляющей организации на дополнительные услуги.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью оплачивать все платежи по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами с учетом пункта 4.10 настоящего Договора.

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы подтверждающие права на льготы.

3.3.3. При неиспользовании своего Помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Заказчика при его отсутствии в городе более 24–х часов. Управляющая организация обязуется принять все необходимые меры для защиты предоставленных персональных данных Заказчиком. За каждый факт разглашения предоставленных персональных данных Заказчиком, Управляющая организация несет ответственность предусмотренную действующим законодательством РФ.

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.7. В целях соблюдения безопасности и интересов других собственников помещений соблюдать условия для проведения ремонтных работ в Помещении, составленные с учетом технической документации на Многоквартирный дом, полученной Управляющей организацией от застройщика (Приложение 6).

3.3.8. При проведении Заказчиком работ по Переоборудованию, Переустройству, Перепланировке Помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в п. 4 настоящего Договора.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, порче Общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде.

3.3.10. Соблюдать внутриобъектовый и пропускной режимы на придомовой территории Многоквартирного дома, правила проживания в Многоквартирном доме установленного законодательством РФ.

3.3.11. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без письменного предзарительного согласия с Управляющей организацией и только строго в порядке, установленном законодательством РФ.
3.3.12. За свой счет ремонтировать и производить замену индивидуальных приборов учета.
3.3.13. В случае возникновения необходимости проведения работ, оказания услуг, не предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших не по вине Управляющей организации, Заказчик обязуется самостоятельно оплачивать такие работы и услуги, а так же стоимость расходных материалов, вышедших из строя запасных частей и оборудования.
3.3.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
3.3.15. В случае если Заказчик передает или иным образом утрачивает право собственности на Помещение (часть Помещения) либо право собственности на Помещение (часть Помещения) будет зарегистрировано на иное лицо, нежели Заказчик, Заказчик обязуется довести до сведения нового собственника информацию об обязанности заключить Договор с Управляющей организацией, существенных условиях такого договора (в том числе финансовых обязательствах перед Управляющей организацией, вытекающих из такого договора).
3.3.16. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в 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.
3.3.17. Оказывать Управляющей организации содействие и помощь в оказании услуг по настоящему Договору.
3.3.18. Контролировать состояние помещений, не являющихся общим имуществом Многоквартирного дома, а именно балконов, веранд, террас, своевременно обращаться в специализированную организацию для очистки указанных помещений от наледи, снега и т.д. В случае причинения ущерба третьим лицам из-за ненадлежащего содержания таких помещений, полностью возмещать такой ущерб.
3.3.19. В целях соблюдения интересов других собственников осуществлять ремонтно-строительные работы в Помещении, а также погрузочно-разгрузочные работы и перемещение крупногабаритных грузов через места общего пользования с учетом Правил, указанных в Приложении № 6 к настоящему Договору. В случае привлечения Заказчиком третьих лиц для выполнения указанных работ, Заказчик обязуется ознакомить их с указанными Правилами, а также требовать от них их соблюдения.

3.4. Заказчик вправе:

3.4.1. Получать услуги в объеме, установленным настоящим Договором и отвечающих параметрам качества.
3.4.2. Пользоваться Общим имуществом Объекта в соответствии с его назначением и действующим законодательством РФ.
3.4.3. 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; знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов по своему усмотрению.
3.4.4. Производить Переустройство, Реконструкцию, Перепланировку самого Помещения и подсобных помещений, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.
3.4.5. 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 и другими нормативными актами.
3.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору; осуществления Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, приведших к порче общего имущества в Многокравтирном доме или помещений, принадлежащих Собственнику.
3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.
3.4.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления **документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий** на доступ в помещение

Собственника, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором.

3.4.9. Направлять **предложения по улучшению качества технической эксплуатации** дома и его внешнего благоустройства, предусмотренные действующим законодательством, не вмешиваясь в производственный и организационный процесс, а также запрашивать и получать от Управляющей организации сведения и информацию в установленном порядке.

4 СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту Общего имущества, благоустройству придомовой территории, по организации общественного порядка и организации пропускного режима в Многоквартирный дом и на придомовую территорию, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок приведенных в Приложениях № 1 к настоящему Договору;
- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.2. Стоимость услуг по надлежащему содержанию, ремонту Общего имущества, благоустройству придомовой территории, по организации общественного порядка и организации пропускного режима в Многоквартирный дом и придомовую территорию, техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию дорог, пешеходных дорожек, парковых зон, спортивной и игровой площадок, рассчитывается исходя из площади Помещения Заказчика и стоимости услуг за 1 кв. метр площади Помещения в размере **119,37 рублей (сто девятнадцать рублей 37 копеек)/кв.м. в месяц**, что подтверждается Сметой (Приложение № 5 к настоящему Договору), с возможностью индексирования.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном федеральным законом.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным действующим законодательством РФ.

4.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.6. По истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников цен (тарифов) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме цены (тарифы) за указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов) в соответствии с изменением с уровнем потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с "Основными положениями определения индекса потребительских цен". При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется

4.7. Заказчик обязан оплачивать стоимость Дополнительных услуг в соответствии с Прейскурантом Управляющей организации, в течение десяти (10) рабочих дней с момента получения счета от Управляющей организации, при пользовании такими услугами.

4.8. Оплата услуг связи и иные коммунальные услуги, на которые у Заказчика заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также услуги ИНТЕРНЕТ, кабельное телевидение, не входит в обязательства по настоящему Договору и осуществляется Заказчиком самостоятельно на счета соответствующих организаций.

4.9. Объем Услуг и размер всех платежей приведены в квитанции или в счете. Такой документ подписывается только Управляющей организацией.

4.10. Заказчик производит оплату по настоящему Договору ежемесячно в кассу или на расчетный счет Управляющей организации не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по настоящему Договору осуществляется в соответствии со ст.319 Гражданского кодекса РФ.

4.12. Неиспользование Помещений Заказчиком не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством РФ. При временном отсутствии гражданина внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом

перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом полномочным Правительством РФ федеральным исполнительным органом.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, 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.

4.15. По окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Инициативной группе (Совету МКД) составленный по установленной законодательством **форме Акт приёмки выполненных работ (оказанных услуг)** (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

4.15.1. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- Ежегодный отчет: по работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – **календарный год;**
- Ежеквартальный отчет: по работам услугам, связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – **квартал.**

4.15.2. Предоставление Акта председателю Совету МКД в сроки, указанные настоящем Договоре осуществляется

- путем передачи лично. При передаче Управляющей организацией представителю собственников (председателю Совета МКД) Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников (Председателю совета МКД) ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном многоквартирном доме. При отправке почтой письмо считается полученным по истечение 30 календарных дней с даты отправки письма.

4.15.3. Представитель собственников помещений (Председатель Совета МКД) в Многоквартирном доме **в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по** содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

4.16. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений (Председатель Совета МКД) либо окончен его срок полномочий, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (сказанных услуг) подписывается инициативной группой.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Заказчиком, а также его работниками или гостями правил пользования помещениями, санитарного содержания мест общего пользования придомовой территории, самовольного переоборудования, либо перепланировки помещений, нарушения правил эксплуатации помещений, инженерного оборудования, объектов благоустройства, правил парковки и стоянки на прилегающей территории Многоквартирного дома, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб, Заказчик возмещает такой ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

5.2. При невыполнении Заказчиком принятых на себя обязательств по платежам, в установленный Договором срок, Заказчик выплачивает Управляющей организации неустойку в виде пени в размере, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации, по письменному требованию Управляющей организации. Уплата пеней не освобождает Заказчика от выполнения обязательств по оплате.

5.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Заказчика, членов его семьи, его работников или гостей, возлагается на Заказчика.

5.4. Ответственность за ликвидацию последствий аварий, либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющей организации, возлагается на Управляющую организацию.

5.5. В случае причинения материального ущерба Заказчику виновными действиями Управляющей организации либо ее сотрудников, Управляющая организация компенсирует Заказчику причиненный материальный ущерб на основании письменного заявления.

5.6. Суммы всех компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого Сторонами не позднее 2 (двух) рабочих дней момента происшествия. При этом суммы компенсаций причиненного ущерба могут засчитываться, как полностью, так и частично в счет будущих платежей за обслуживание по настоящему Договору. Со стороны Управляющей организации указанный Акт должен быть утвержден подписью Генерального директора Управляющей организации.

При непредоставлении отдельных Услуг или невыполнении Работ, перечисленных в п. 2.1 настоящего Договора, Заказчик информирует об этом Управляющую организацию путем подачи ему письменного заявления, которое рассматривается Управляющей организацией в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подачи, после чего Заказчик вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему Договору.

5.7. Все заявления и претензии Заказчика к Управляющей организации должны быть предъявлены последнему в письменной форме. Срок рассмотрения таких заявлений и претензий составляет 10 календарных дней с момента их поступления.

5.8. Стороны несут ответственность по настоящему Договору с учетом действующего законодательства РФ.

5.9. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая компания несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что ненадлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие действий непреодолимой силы (форс-мажор), а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

5.10. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность по неуважительным причинам, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) по его требованию неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника, произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- В одностороннем порядке 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 позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания; при существенном нарушении договора другой Управляющей организацией. Существенным признается нарушение договора Управляющей организацией, которое влечет для Заказчика такой ущерб, что Заказчик в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора с Управляющей организацией.
- В Судебном порядке.
- В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

6.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

- вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;
- обязана за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию (базы данных), и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному

кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решения собственников о выборе способа управлением не состоялось, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома и направляются в орган местного самоуправления

6.4. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75. В случае если решение собственников о выборе способа управлением не состоялось акт составляется с участием полномочных представителей органов местного самоуправления. В этом случае акт передаётся Председателю совета МКД, и в соответствующий орган местного самоуправления.

6.5. 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. 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. ФОРС – МАЖОР

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие 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.

7.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «21» апреля 2025г. и действует до «21» апреля 2026г.

8.2. Если ни одна из Сторон за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока действия настоящего Договора не уведомила другую Сторону о намерении расторгнуть Договор, то Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Уведомление о расторжении обязан направить Управляющей организации председатель совета Многоквартирного дома.

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

9.1. Заказчик осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечне, объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ;
- проведения не чаще одного раза в три месяца совместно с Управляющей организацией осмотров Общего имущества с целью проверки его состояния, объемов, качества оказываемых услуг и/или выполненных работ;

9.2. 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). 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.

9.2.1. 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 двух 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.

9.2.2. 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).
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.

10. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При недостижении согласия Стороны решают спор в Щербинском районном суде города Москвы.

10.2. Все изменения и дополнения по настоящему Договору действительны, если они составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.3. Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу.

Приложение № 1 - Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 2 - Акт разграничения эксплуатационной ответственности

Приложение № 3 - Перечень общего имущества Многоквартирного дома

Приложение № 4 - Характеристика Многоквартирного дома.

Приложение № 5 - Смета

Приложение № 6 - Правила ремонтно-строительных работ.

Приложение № 7 - Положение о порядке прохода, проезда (въезда) на территорию многоквартирного дома.

Приложение № 8 - Положение о порядке организации работ по содержанию благоустройства на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО «МФЗ Сервис»

Адрес: 127273, г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 2, помещ. 1 этаж
ОГРН: 1227700517110, ИНН: 9715425880,
КПП: 771501001
Номер счёта 40702810102580005460, Валюта RUR
Банк: АО "АЛЬФА-БАНК", ИНН: банка 7728168971
КПП: 771501001,БИК: 044525593
Корреспондентский счёт 30101810200000000593
e-mail: mfzservis@mail.ru

Генеральный директор _____/Маматов С.А./

м.п

Заказчик:

Шашев Денис Борисович
Председатель внеочередного общего собрания собственников на основании Протокола № 1 от «21» апреля 2025г.

_____**/Шашев Д.Б./**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № 12к2-1/2025 управления многоквартирным домом
от «21» апреля 2025 г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ,
необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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:

1.1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

1.2. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

2.1. проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

2.2. 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;

2.3. контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

3.1. 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;

3.2. 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 крупноразмерных блоков;

3.3. выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

3.4. при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

4.1. выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

4.2. 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 и сборных железобетонных плит;

4.3. выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

4.4. выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

4.5. проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

4.6. при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

5.1. выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

5.2. контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

5.3. выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

5.4. контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

5.5. при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

6.1. контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

6.2. выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

6.3. выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

6.4. при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

7.1. проверка кровли на отсутствие протечек;

7.2. проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

7.3. выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

7.4. проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

7.5. контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

7.6. осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

7.7. проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

7.8. проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

7.9. проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

7.10. проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

7.11. проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

7.12. проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

7.13. при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

8.1. выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

8.2. 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;

8.3. при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

9.1. выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

9.2. контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

9.3. выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

9.4. контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

9.5. контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

9.6. при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

10.1. 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;

10.2. проверка звукоизоляции и огнезащиты;

10.3. при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. 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.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

12.1. проверка состояния основания, поверхностного слоя;

12.2. при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

13.1. 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;

13.2. при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

14.1. техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

14.2. контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

14.3. 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;

14.4. контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

14.5. сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

14.6. контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

14.7. при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

15.1. проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

15.2. постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
15.3. гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
15.4. работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
15.5. проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
16. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:
16.1. проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно -измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
16.2. постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
16.3. контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
16.4. восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
16.5. контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
16.6. контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
16.7. переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
16.8. промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
16.9. очистка и промывка водонапорных баков;
16.10. проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений;
16.11. промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:
17.1. испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
17.2. проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
17.3. удаление воздуха из системы отопления;
17.4. промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:
18.1. проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
18.2. проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
18.3. техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
18.4. контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:
19.1. организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
19.2. организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;
19.3. при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

20.1. организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

20.2. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

20.3. обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

20.4. обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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:

21.1. сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

21.2. влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

21.3. мытье окон;

21.4. очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

21.5. проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

22. 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:

22.1. очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

22.2. сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;

22.3. очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

22.4. очистка придомовой территории от наледи и льда;

22.5. очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

22.6. уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

23.1. подметание и уборка придомовой территории;

23.2. очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

23.3. уборка и выкашивание газонов;

23.4. прочистка ливневой канализации;

23.5. уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка приямка.

24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

24.1. незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

24.2. вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

24.3. 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.

25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО «МФЗ Сервис»

Генеральный директор _____ /Мамаков С.А./

Заказчик:

_____ **/Шашев Д.Б./**

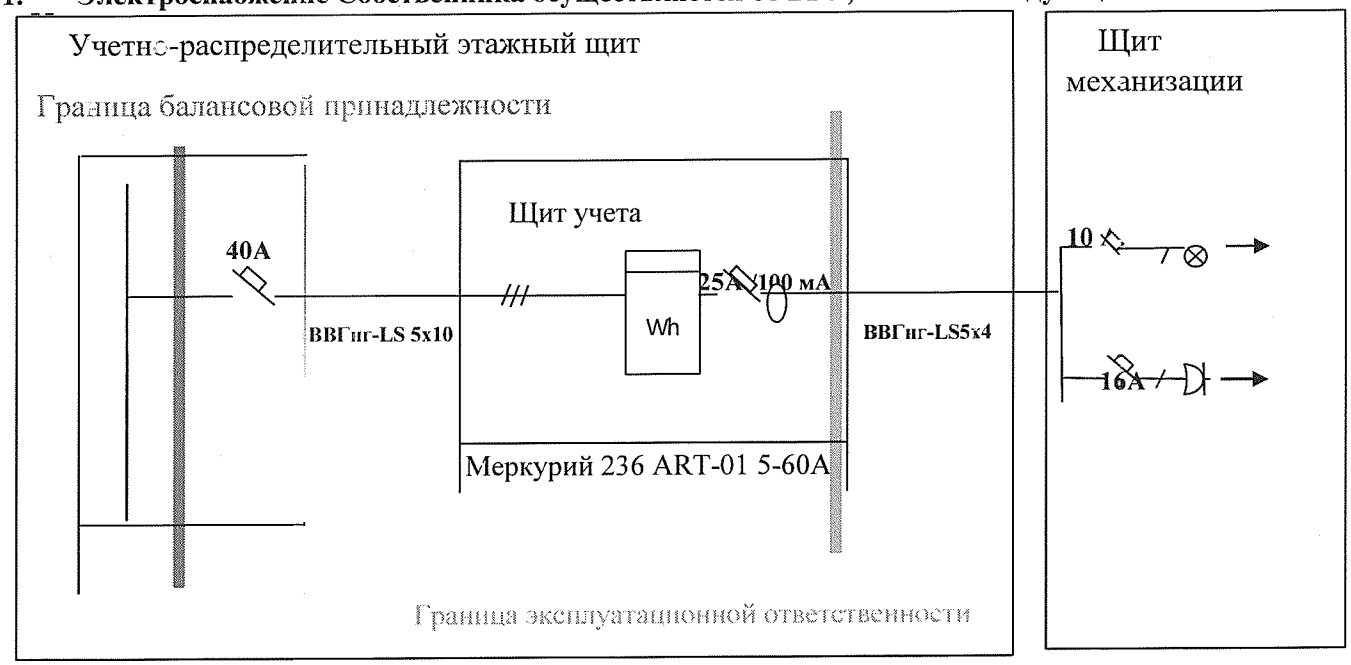
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № 12к2-1/2025 управления многоквартирным домом
от «21» апреля 2025 г.

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности

Настоящий акт о границах эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности электроустановок и сооружений напряжением до 1000В составлен представителями

Общества с ограниченной ответственностью «МФЗ Сервис», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Мамакова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ именуемым(ой) в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, о ниже следующем:

1. Электроснабжение Собственника осуществляется от ВРУ, согласно следующей схеме:



Первоначально электроснабжение помещения Собственника однофазное, через щит механизации. После разработки и согласования в УК проекта электроснабжения, исполнения работ и при наличии заключения сертифицированной электролаборатории по замеру сопротивления изоляции, по дополнительной заявке в УК производится переключение системы электроснабжения помещения на трехфазное.

Расчетная мощность на помещение № ___ составляет 10 кВт, при трехфазном напряжении.

1.1. Границей эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником являются кабельные наконечники в УЭРМ Ответственность за контакт в месте присоединения наконечников несет Управляющая организация.

1.2. Электроснабжение Собственника соответствует III категории надежности.

1.3. Общая защита в этажном распределительном щите должна быть установлена в соответствии с разрешенной единовременной нагрузкой на ток **25**А.

1.4. Нулевая точка трансформатора, от которого осуществляется электроснабжение Собственника, заземлена наглухо.

1.5. Эксплуатацию электрической сети и оборудования квартиры Собственник (Заказчик) осуществляет самостоятельно.

1.6. Эксплуатацию электрического счетчика осуществляет энергоснабжающая организация.

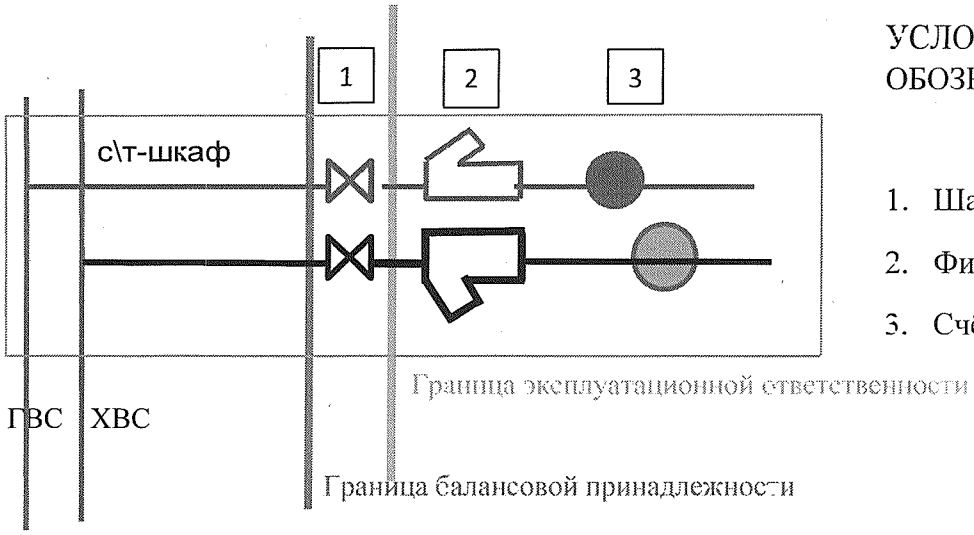
1.7. Собственнику запрещается:

A. Проводить какие-либо отключения в электроустановках дома за пределами границ эксплуатационной ответственности;

B. Производить замену вводного автоматического выключателя без согласования с Управляющей организацией.

2. Система водоснабжения.

2.1. Водоснабжение квартиры собственника осуществляется от трубопровода (стояка) в квартирном санитарно-техническом шкафу, выполненного металлической трубой ВГП 1¼ дюйма, отводы на квартиру выполнены трубой ½ дюйма, согласно следующей схеме:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

1. Шаровой кран
2. Фильтр
3. Счётчик

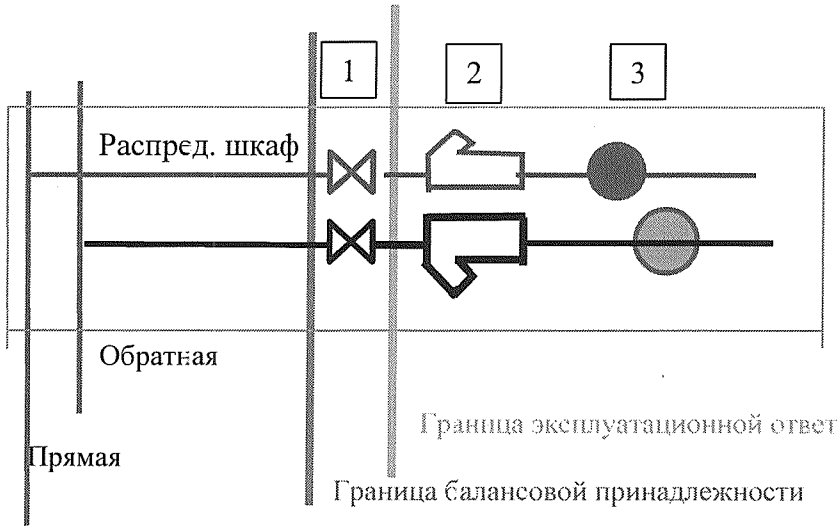
2.2. Границей эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником являются крайние точки трубопроводов перед запорной арматурой (шаровыми кранами) вводов в квартиру.

2.3. Эксплуатацию сетей холодного, горячего водоснабжения и оборудования Помещения Собственник осуществляет самостоятельно.

2.4. Собственнику запрещается производить какие-либо врезки в систему водоснабжения дома за пределами своей эксплуатационной ответственности.

3. **Система центрального отопления.**

3.1. Отопление квартиры собственника осуществляется от этажного распределительного коллектора трубопроводами, уложенными в пол, согласно схеме:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

1. Шаровой кран
2. Фильтр
3. Счётчик

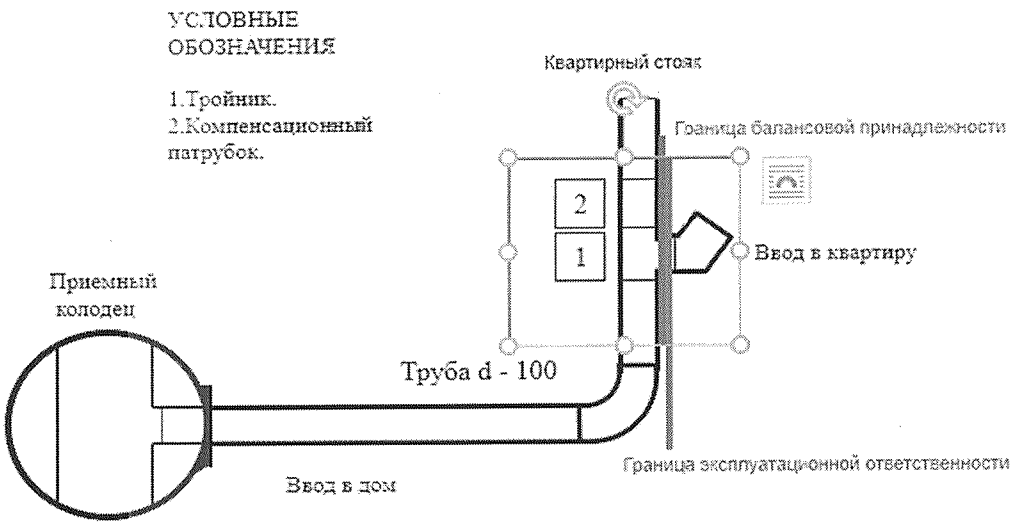
3.2. Границей эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником являются крайние точки трубопроводов перед запорной арматурой (шаровыми кранами) отвода из коллектора.

3.3. Эксплуатацию системы отопления и оборудования Помещения Собственник осуществляет самостоятельно.

3.4. Собственнику запрещается производить любые работы на трубопроводах и радиаторах системы отопления.

4. **Канализация.**

4.1. Водоотведение (канализация) помещения осуществляется через трубопроводы канализации, установленный в квартирном санитарно-техническом шкафу, путем присоединения к раструбам фасонных частей, согласно схеме:



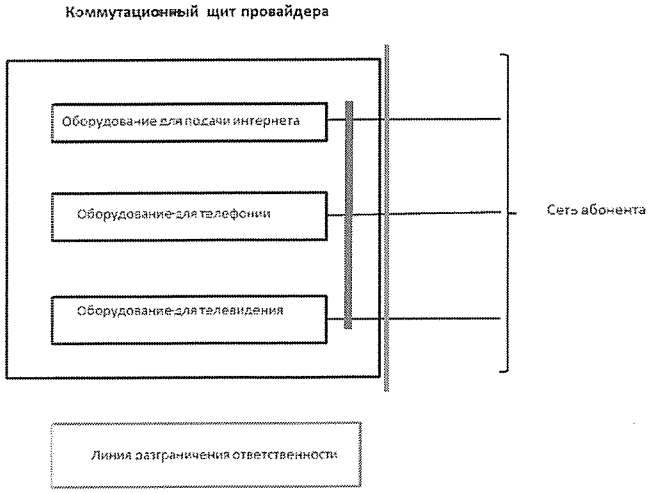
4.2. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником являются раструбы фасонной части (тройника) стояка системы канализации. За исправность элемента расширения тройника для уплотнительной резинки, качество и правильность укладки уплотнительной резинки отвечает Собственник помещения.

4.3. Эксплуатацию системы канализации и оборудования Помещения Собственник осуществляет самостоятельно.

4.4. Собственнику запрещается производить какие-либо врезки в систему канализации дома за пределами своей эксплуатационной ответственности.

5. **Слаботочные системы**

5.1. Подключение «Потребителя» к слаботочным системам осуществляется от коммутационного щита провайдера согласно следующей схеме:

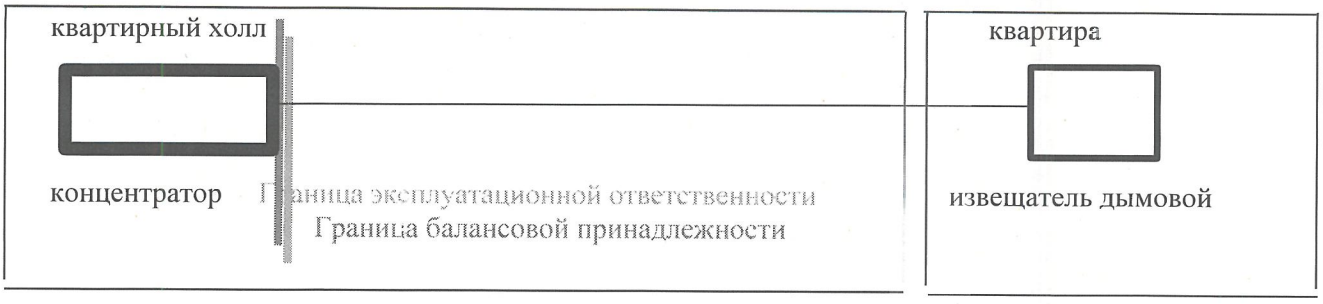


5.2 Границей эксплуатационной ответственности является коммутационный щит провайдера.

5.3 Собственнику запрещается проводить какие-либо отключения в слаботочных системах дома за пределами своей эксплуатационной ответственности.

6. **Автоматическая пожарная сигнализация.**

6.1. Система автоматической пожарной сигнализации квартиры подключена к системе автоматической пожарной сигнализации многоквартирного дома через дымовые пожарные извещатели "ИП 212-64 прот. R3" линией связи RS-485 на концентраторы квартирного холла согласно схеме:



6.2. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником являются отводящие клеммы концентратора квартирного холла.

6.3. Ответственность за контакт в месте присоединения несет Управляющая организация. Ответственность за состояние кабельных линий, квартирных дымовых извещателей несет Собственник помещения.

6.4. Запрещается демонтаж дымовых пожарных извещателей.

6.5. Рекомендуется перед началом ремонтно-отделочных работ обезопасить извещатели от попадания пыли.

7. При необходимости принятия мер по устранению аварийных ситуаций Управляющая организация имеет право прекратить подачу энергоресурсов Собственнику без согласования и предупреждения на период не более 30 минут и не несет за это ответственности. Для выполнения работ по текущему обслуживанию и ремонту Управляющая организация может приостановить подачу энергоресурса с предупреждением не менее чем за 24 часа.

Подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО «МФЗ Сервис»

Генеральный директор _____/Мамаков С.А./
М.П.

Заказчик:

_____**/Шашев Д.Б./**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору № 12к2-1/2025 управления многоквартирным домом
от «21» апреля 2025 г.

Перечень общего имущества Многоквартирного дома № 12 корп.2

№	Этаж	Наименование	Площадь
1	-1	Площадьпомещения автостоянки	2187,26
2	-1	Помещение 1 П - коридор, коридор-коллектор	38,5
3	-1	Помещение 2 П - венткамеры	82,3
4	-1	Помещение 3 П - коридор	36,1
5	-1	Помещение 4 П – ЦТП, лестница	226,7
6	-1	Помещение 5 П – насосная, лестница, лифтовой холл	96,6
7	1		
8	-1	Помещение 6 П - подсобное	8
9	-1	Помещение 7 П - подсобное	7,3
10	-1	Помещение 8 П - коридор	14,5
11	-1	Помещение 9 П - электрощитовая	25,8
12	-1	Помещение 10 П – лестница, лифтовой холл	37,5
13	1		
14	-1	Помещение 11 П – лестница, лифтовой холл	41,4
15	1		
16	1	К пом. 4Н прилегает лестничная клетка, в экспликации отсутствует (лестница входа в ИТП)	Нет данных
17	1-13	Помещение 1 Н – тамбур, лифтовой холл, лестница	762,6
18	1-13	Помещение 2 Н – тамбур, лифтовой холл, лестница	662,2
19	1-13	Помещение 3 Н – тамбур, лифтовой холл, лестница	707,0
20	1	Помещение 4Н помещение СС	13,1
21	1	Помещение 5Н мусорокамера/тамбур	18,9
22	1	Помещение 6Н помещение охраны с/у	28,7
23	1	Помещение 7Н электрощитовая	12,6
24	1	Помещение 8Н диспетчерская	137,3
25	1	Помещение 9Н тамбур/ мусорокамера	12,0
26	1	Помещение 10Н электрощитовая	14,9
27	1	Помещение 11Н электрощитовая	13,7
28	1	Помещение 12Н тамбур мусорокамера	11,8
29	1	Помещение 13Н электрощитовая	13,4
			5 202,16 кв.м.

1. Система холодного водоснабжения– оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности, техническим паспортом объекта.
2. Приборы учета воды – в соответствии с техническим паспортом.
3. Система водоотведения – оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности, техническим паспортом объекта.
4. Система отопления - централизованное отопление от ИТП здания с распределением теплоносителя по стоякам.
5. Санитарно-техническое оборудование мест общего пользования в соответствии техническим паспортом объекта.
6. Система центрального горячего водоснабжения– оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности, техническим паспортом объекта.
7. Система электроснабжения – оборудование в соответствии с определенными границами эксплуатационной ответственности, техническим паспортом объекта.
8. Приборы учета электроэнергии – в соответствии с техническим паспортом.
9. Насосная станция системы пожаротушения - в соответствии с техническим паспортом.
10. Насосная станция повышения давления ХВС - в соответствии с техническим паспортом.
11. Система вентиляции - в соответствии с техническим паспортом объекта.
12. Лифтовое оборудование – в соответствии с техническим паспортом объекта.
13. Автоматическая пожарная сигнализация - в соответствии с техническим паспортом объекта.
14. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре – в соответствии с проектным решением.
15. Система автоматического и водяного пожаротушения паркинга – в соответствии с проектным решением.
16. Охранная защитная дератизационная система – в соответствии с проектным решением.
17. Система охранного телевидения – в соответствии с проектным решением.
18. Система охраны входов – в соответствии с проектным решением.
19. Автоматизированная система учета воды и тепла – в соответствии с проектным решением.
20. Приборы учета тепловой энергии – в соответствии с техническим паспортом.
21. Автоматизированная система учета электроэнергии – в соответствии с проектным решением.
22. Объектовая система оповещения – в соответствии с проектным решением.
23. Система объединенной диспетчерской службы – в соответствии с проектным решением.
24. Кровля – в соответствии с техническим паспортом здания.
25. Фасад – в соответствии с техническим паспортом здания.
26. Окна – в соответствии с техническим паспортном здания.
27. Ограждение территории - в соответствии с проектом благоустройства.
28. Твердые покрытия- в соответствии с проектом благоустройства.
29. Газоны - в соответствии с проектом благоустройства.
30. Малые архитектурные формы (МАФ) - в соответствии с проектом благоустройства.
31. Урны- в соответствии с проектом благоустройства.
32. Зеленые насаждения- в соответствии с проектом благоустройства.

Подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО «МФЗ Сервис»

Генеральный директор _____ /Мамаков С.А./
м.п.

Заказчик:

_____ **/Шашев Д.Б./**

П Р И Л О Ж Е Н И Е № 4
к Договору № 12к2-1/2025 управления многоквартирным домом
от «21» апреля 2025 г.

Характеристика Многоквартирного дома

1. Адрес Многоквартирного дома: Москва, внутригородская территория поселение Десеновское, Троицк, 1-я Ватутинская ул., д. 12, корп. 2;
2. Кадастровый номер Многоквартирного дома - 77:17:0140116:26644;
3. Год постройки - 2022;
4. Этажность - 2-14, в т.ч. подземных - 1;
5. Количество квартир - 227; количество машиномест - 76;
6. Общая площадь жилых помещений с учетом летних помещений – 11 522,41 кв. м;
7. Общая площадь жилых помещений без учета летних – 11 299,20 кв. м;
8. Общая площадь нежилых помещений – 1 317,6 кв. м;
9. Степень износа по данным государственного технического учета – нет;
10. Год последнего комплексного капитального ремонта - нет;
11. Кадастровый номер земельного участка - 50:21:0140116:85.

Подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО «МФЗ Сервис»

Генеральный директор _____ /Мамаков С.А./

Заказчик:

_____/**Шашев Д.Б.**/

П Р И Л О Ж Е Н И Е № 5
к Договору № 12к2-1/2025 управления многоквартирным домом
от «15» апреля 2025 г.

СМЕТА
К перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме

	СМЕТА 2025	руб./кв.м	ДОМ 12 КОРП.2
	Площадь		13668,70
	Обслуживание инженерных систем		
1	Зарплата персонала и налоги с ФОТ	30,52	417169,17
2	Вентиляция		
3	Запасные части, инструмент	0,56	7695,17
4	Фильтрующие элементы	0,24	3266,86
5	Электрика		
6	Расходные материалы, инструмент	0,41	5547,74
7	Лампы для общественных зон	0,85	11634,96
8	Отопление		
9	Запасные части, расходные материалы, инструмент	0,86	11744,67
10	Сантехника		
11	Запасные части, расходные материалы, инструмент	0,94	12832,10
12	Слаботочные системы		
13	Запасные части, расходные материалы	0,68	9284,99
14	**Итого:**	**35,06**	**479175,66**
15	**Обслуживание отдельных элементов здания**		
16	Зарплата персонала и налоги с ФОТ	0,00	0,00
17	Расходные материалы	0,35	4796,87
18	**Итого:**	**0,35**	**4796,87**
19	**Клининг и благоустройство**		
20	Клининг внешний и внутренний	-	0,00
21	Спец. Одежда, предметы быта	0,29	3937,84
22	Услуги внутреннего клининга	6,51	88918,87
23	Расходные материалы для внутреннего клининга	1,28	17530,98
24	Услуги внешнего клининга	6,51	88 918,87
25	Расходные материалы для внешнего клининга	0,77	10508,48
26	Средства малой механизации	0,55	7506,20
27	ГСМ	0,08	1086,50
28	**Итого:**	**15,98**	**218407,73**
29	**Привлечение узкоспециализированных подрядных компаний**		
30	Техобслуживание и ежегодное техническое освидетельствование лифтов	7,24	99000,00
31	Ремонт лифтового оборудования	0,11	1470,22

32	Уборка снега	1,02	13975,13
33	Техническое обслуживание автоматической пожарной системы	5,85	79935,20
34	Расходные материалы для обслуживания систем пожарной безопасности	0,22	2966,13
35	Поверка средств защиты	0,10	1318,02
36	Поверка КИПиА	0,07	1014,35
37	Обеспечение безопасности, охрана периметра	5,12	69953,04
38	Служба консьержей	0,00	0,00
39	Сантехническая обработка помещений, дератизация, дезинфекция, дезинсекция, дезинфекция систем вентиляции	0,39	5292,79
40	Аренда грязезащитных ковров	0,00	0,00
41	Проведение замеров сопротивления изоляции	0,26	3557,87
42	Техническое обслуживание ИТП	0,00	0,00
43	Расходные материалы для обслуживания ИТП	0,49	6762,87
44	Техническое обслуживание узлов измерений	0,38	5253,06
45	**Итого:**	**21,25**	**290498,68**
46	**Административные расходы по управлению**		
47	Зарплата персонала и налоги с ФОТ	17,58	240268,32
48	Расходы на страхование (лифты, основная деятельность)	0,01	89,10
49	ОХР	0,52	7171,02
50	Медицинский осмотр	0,10	1340,06
51	Спецодежда персонала	0,93	12752,09
52	Аттестация рабочих мест	0,01	88,36
53	Сертификация оборудования	0,03	476,88
54	Обучение и аттестация персонала	0,05	690,58
55	Услуги юристов	0,37	5095,07
56	Обновление ПО, содержание и ремонт компьютерного периферийного оборудования(IT системы), сайт ГИС-ЖКХ	0,33	4527,47
57	Услуги банка	0,46	6250,27
58	Аренда офиса	0,21	2822,82
59	Реклама вакансий	0,12	1666,71
60	**Итого:**	**20,72**	**283238,76**
61	**Итого:**	**93,36**	**1276117,69**
62	Рентабельность 5%	4,67	63805,88
63	**Итого:**	**98,03**	**1339923,58**
64	УСН 6%	5,88	80395,41
65	**Итого:**	**103,91**	**1420318,99**
66	НДС 5%	5,20	71015,95
67	**Итого:**	**109,11**	**1491334,94**
Базовый тариф. Расчетная ставка на 1 кв.м. площади (без консьержей)		**109.11**	

Служба консьержей		
Служба консьержей	8,78	120 000,00
Рентабельность 5%	0,44	6 000.00
Итого:	**9,22**	**126 000,00**
УСН 6%	**0,55**	**7 560.00**
Итого:	**9,77**	**133 560,00**
НДС 5%	0,49	6 678.00
Итого:	**10,26**	**140 238,00**

ИТОГО:	**119,37**

Подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО «МФЗ Сервис»

Генеральный директор _____ /Мамаков С.А./
м.п.

Заказчик:

_____ **/Шашев Д.Б./**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к Договору № 12к2-1/2025 управления многоквартирным домом
от «21» апреля 2025 г.

Правила проведения строительно-монтажных и погрузочно-разгрузочных работ.

1. Общая информация.

1.1. Перед началом строительно-монтажных работ владелец/собственник помещения предоставляет в клиентский отдел Управляющей компании следующие документы:
- копия инвестиционного договора/договора купли-продажи/АПП/выписки из ЕГРН о праве собственности.
- копия паспорта с регистрацией по месту жительства владельца/собственника помещения.
- проект переустройства/перепланировки помещения, согласованный в целом с органами государственной жилищной инспекцией г. Москва и с Управляющей компанией в части согласования присоединения внутриквартирных инженерных сетей к общедомовым инженерным сетям и иному общему имуществу, а также проведению каких-либо работ затрагивающих капитальные ограждающие конструкции здания, относящиеся к общему имуществу собственника.
- копия договора на проведение строительно-монтажных работ с организациями/ИП /самозанятыми лицами.
- **договор страхования гражданской ответственности** ***в случае его заключения (рекомендовано)****

1.2. Вход на объект владельцам/собственникам помещений и подрядным организациям осуществляется по пропускам установленной формы.

1.3. Ввоз/вывоз строительного материала, мебели и оборудования на объект производится по разовым материальным пропускам установленной формы.

1.4. Разовые материальные пропуска и пропуска для владельцев/собственников оформляются в клиентском отделе Управляющей компании.

1.5. График работы клиентского отдела Управляющей компании определяется на основании приказа генерального директора Управляющей компании.

1.6. Владелец/собственник помещения подписывает с Управляющей компанией:
- договор управления по форме утвержденной общим собранием;
- заявление, в котором указывается начало и окончание производства строительно-монтажных работ;
- акт разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным системам подписанные с Управляющей компанией;

1.7. После получения акта ввода в эксплуатацию полученного от органов государственной жилищной инспекции собственник передает копию акта в клиентский отдел Управляющей компании.

1.8. По завершению строительно-монтажных работ владельцу/собственнику помещения необходимо предоставить в клиентский отдел Управляющей компании Акты скрытых работ, связанные с проведением работ с капитальными/несущими конструкциями, оформленные в порядке жилищного законодательства РФ в течение 2-х календарных дней с момента окончания ремонтных работ, а именно:
- шумоизоляция пола помещения;
- гидроизоляция мокрых зон помещения;
- устройство трасс электроснабжения;
- устройство трасс водоснабжения и канализации;
- устройство трасс системы отопления (гидравлические испытания в случае проведения работ на системе);
- устройство трасс вентиляции и кондиционирования;
- акт о проведении испытаний системы канализации путем пролива.

1.9. По окончанию строительно-монтажных работ, представитель подрядной организации или владелец/собственник помещения, передает в клиентский отдел Управляющей компании исполнительные схемы на выполненные работы, указанные в акте скрытых работ.

2. Режим проведения работ на объекте.

2.1. Режим работы при проведении строительно-монтажных работ в помещениях на Объекте:
- понедельник-пятница с 09:00 до 20:00,
- суббота-воскресенье с 10:00 до 19:00.

2.2. Ввоз/вывоз строительных материалов, на объект производится:
- понедельник-пятница с 09:00 до 20:00,
- суббота-воскресенье с 09:00 до 20:00.

2.3. Режим проведения строительно-монтажных работ может быть изменен Управляющей компанией. Информация по изменению режима работы размещается на информационных стендах на Объекте и предоставляется менеджерами клиентского отдела Управляющей компанией.

3. Порядок выдачи пропусков.

3.1. Указанные в п. 1.1. данного Регламента лица, осуществляющие строительно-монтажные работы, передают в Управляющую компанию данные на сотрудников непосредственно осуществляющие строительно-монтажные работы.
- для граждан РФ: ксерокопии паспорта (обязателен лист с пропиской по месту жительства);
- для иностранных граждан: ксерокопии паспорта, миграционной карты, регистрации и патента.

3.2. Прием заявлений на пропуска осуществляется в клиентском отделе Управляющей компании в рабочее время.

3.3. Пропуска выдаются на срок не более 180 (сто восемьдесят) дней, с последующим переоформлением.

3.4. Пропуск необходимо предъявлять сотруднику охраны/консьержу при каждом входе /выходе из объекта.

3.5. В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения составляется соответствующий акт, пропуск аннулируются без права дальнейшего допуска на Объект.

4. Подготовка помещения к строительно-монтажным работам.

4.1. Пожарные извещатели, установленные в помещении, на время ремонта должны быть защищены от попадания пыли. Демонтировать пожарные извещатели категорически запрещено.

4.2. Перед проведением строительно-монтажных работ переустраиваемое помещение должно быть оборудовано и оснащено:
- санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов)
- емкостью для сбора жидких производственных отходов и очистки инструмента (не менее 30 литров);
- медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
- средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушителями) рекомендуется;
- информационной табличкой на двери, переустраиваемого помещения с указанием ответственного за производство работ и контактным телефоном.

5. Ввоз/вывоз строительных материалов и инструментов. Вывоз строительного мусора. Транспортировка грузов.

5.1. Ввоз/вывоз строительных материалов, инструментов, а так же вывоз строительного мусора осуществляется через подземный паркинг. Холлы первых этажей предназначены только для пешего прохода.

5.2. При погрузочно-разгрузочных работах необходимо застелить покрытие паркинга от автомобиля до входной двери помещения защитной полиэтиленовой пленкой /либо другим защитным материалом, после завершения погрузочно-разгрузочных работ произвести уборку силами представителя/владельца помещения.

5.3. При проведения погрузо-разгрузочных работ внутренняя часть лифтового оборудования должна быть обеспечена укрытием защитной полиэтиленовой пленкой либо /другим защитным материалом.

5.4. Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту обшивки лифта, от возможных повреждений. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет владельца/собственника помещения.

5.5. Доставка крупногабаритных грузов весом не более допустимого/груз весом свыше допустимого осуществляется по эвакуационным лестницам, по согласованию с Управляющей компанией и оформленного заявления в клиентском отделе Управляющей компании с указанием ответственного лица.

5.6. Владелец/собственник помещения выполняющий, строительно-монтажные работы по перепланировке и переустройству помещения площадью более 20 м2., обязан заключить договор со специализированной организацией/региональным оператором осуществляющим работы с ТКО, на установку контейнера для сбора строительного мусора. Складировать строительные отходы исключительно в данный контейнер.

5.7. Строительный мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования, лифтов, элементов благоустройства.

5.8. Складирование мусора, строительных материалов вне помещения владельца/собственника не разрешается.

5.9. Недопустимо загромождение строительными материалами и мусором:
- мест общего пользования;
- эвакуационных путей;
- территории подземного паркинга.

5.10. При уборке строительного мусора запрещается:
- использование канализации

- использование окон,
- запрещается установка на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для уборки мусора и подъема материала.

5.11. Любые строительно-монтажные работы, связанные с газовым оборудованием/химическими/ядовитыми веществами/ с применением автономных силовых энергоустановок, находящиеся под давлением, проводятся СТРОГО с соблюдением действующего законодательства РФ, регламентирующего проведения данных видов работ.

6. Правила поведения на Объекте для персонала, выполняющего ремонтные работы.

6.1. Владелец/собственник помещения, заключивший договор с подрядной организацией или физ. лицами, обязан, ознакомить их с данными правилами.

6.2. При проведении строительно-монтажных работ сотрудники подрядной организации обязаны соблюдать следующие правила:

- правила проведения строительно-монтажных работ;
- время нахождение на объекте указанное в п. 2.1. настоящих правил;
- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;
- находиться на объекте в трезвом виде;
- посещения офиса Управляющей компании и мест общего пользования в чистой одежде;
- не причинение порчи оборудованию и имуществу Объекта;
- не причинение беспокойства жителям Объекта;
- соблюдение правил противопожарной безопасности и санитарной гигиены;
- соблюдения порядка и чистоты;
- наличие в помещении 1 (одного) огнетушителя.

7. Проведение строительно-монтажных работ.

7.1. Собственник обязан допускать сотрудников Управляющей компании в любое помещение, где производятся строительно-монтажные работы в порядке установленным Постановлениями Правительства РФ №354 и №491 для контроля:

состояния несущих и ограждающих конструкций,

- шумоизоляции пола помещения;
- гидроизоляции мокрых зон;
- элементов систем отопления;
- водоснабжения и канализации,
- вентиляции;
- заземления электроснабжения;
- пожарной сигнализации;
- состояния приборов учета;

7.2. Организации и физические лица, привлеченные владельцем/собственником помещения для производства отделочных работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться правилами нормативной документации, регламентирующие безопасность труда в строительстве.

7.3. Работы, связанные с переустройством, перепланировкой переоборудованием, реконструкцией помещения, проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе Постановлением Правительства Москвы от 25 октября 2011 г. N 508-ПП «Об организации переустройства и (или)перепланировки помещений в многоквартирных домах»

7.4. При изменении действующего законодательства РФ, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Владелец помещения обязуется соблюдать все требования нового законодательства РФ, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения по причине изменения в законодательстве РФ и/или незнания данного законодательства РФ.

7.5. Не допускается переустройство помещений, при котором ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в т.ч.;

- не обеспечивается свободный доступ к приборам учета, инженерным коммуникациям и отключающим устройствам и иному общему имуществу
- владелец/собственник обязан предоставить свободный доступ к инженерным системам и коммуникациям;
- не допускается проведение каких-либо работ, в том числе незначительных, в результате которых нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их повреждение;
- установка отключающих или регулирующие устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- ликвидацию, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

- увеличивать нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчет по несущей способности по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов;
- размещение дополнительного оборудования в помещениях, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах пилонах, стенах диафрагмах и колонах (стойках, столбах);
- устройство штроб в плитах перекрытий и несущих ограждающих конструкций под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

7.6. Не допускаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома (в том числе устройство балконов, козырьков, эркеров, устройство мансардных помещений и пр.).

7.7. Запрещается несогласованная установка рекламных/информационных конструкций на фасадах здания, систем кондиционирования, вентиляции, TV, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания

7.8. В случае нарушения владельцем/собственником помещения вышеуказанных правил, Управляющая компания вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет владельца/собственника.

7.9. Не допускается изменения размеров, цвета, рисунка и конфигурации наружных дверных и оконных проемов.

7.10. Запрещена установка радиаторов отопления с характеристиками, отличающимися от установленных по проекту.

7.11. Не допускается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

7.12. Не допускается применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации.

7.13. Не допускается подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.

7.14. Не допускается изменение вентиляционных, сантехнических и коммуникационных шахт.

7.15. Не допускается владельцу/собственнику помещения осуществлять с квартирой и с другим своим личным имуществом действия, которые могут причинить ущерб другим владельцам или общему имуществу МКД.

7.16. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижерасположенные помещения и этажи.

7.17. Для проведения фасадных работ, требующих привлечения промышленных альпинистов, необходимо представить в управляющую компанию оригиналы и копию документов, разрешающих производство работ на высоте подрядными организациями предусмотренные действующим законодательством РФ.

8. Работы, связанные с переустройством и перепланировкой

8.1. До начала производства работ по переустройству и (или) перепланировке квартиры владелец/собственник помещения или (уполномоченное лицо на основе доверенности) должен в обязательном порядке согласовать проект помещения, с органами государственной жилищной инспекцией г. Москва и с Управляющей компанией в части согласования присоединения внутриквартирных инженерных сетей к общедомовым инженерным сетям и иному общему имуществу, а также проведению каких либо работ затрагивающих капитальные сграждающие конструкции здания, относящиеся к общему имуществу собственника.

- получить разрешение на переустройство и(или) перепланировку помещения связанного с ремонтно-строительными работами, которое оформляется в виде распоряжения Межведомственной комиссией.
- с Управляющей компанией согласовать инженерные проекты.

8.2. Переустройство помещения должно производиться по техническому проекту, разработанному специализированными организациями, имеющими соответствующие разрешения, в состав которого входит (в случае проведения работ):

- архитектурно-стрсительной части;
- предусмотреть конструкцию полов с обязательной звукоизоляцией и гидроизоляцией;
- системы отопления (в случае изменения существующей системы);
- системы водоснабжения и канализации;
- системы энергоснабжения;
- системы вентиляции и кондиционирования;
- системы пожарной сигнализации и слаботочные системы.

8.3. Передать в Управляющую компанию один экземпляр согласованной проектной документации.

8.4. Предоставить в Управляющую компанию копии документов работников, подтверждающих допуск к работам повышенной опасности, при условии выполнения таких работ.

8.5. Ввод дооборудованной квартиры в эксплуатацию и подача в неё электроэнергии по постоянной схеме будет осуществляться Управляющей компанией после приёмки выполненных ремонтно-строительных и пуско-наладочных работ комиссией с участием владельца/собственника помещения, подрядных организаций выполняющих работы, представителей Управляющей компании, а также государственных надзорных органов и оформления соответствующих актов.

9. В архитектурно - строительной части необходимо выполнить следующие условия:

9.1. Предельные нагрузки на перекрытия:
- конструкции пола до 150 кг/м2;
- внутренние перегородки и конструкции до 150 кг/м2;
- нагрузка от мебели и прочего 200 кг/м2;
- общая нагрузка в жилых помещениях до 500 кг/м2;

9.2. Превышение указанных нагрузок, а также создание сосредоточенных нагрузок на перекрытия должно быть согласованно с автором проекта здания.

9.3. Проектом должна быть предусмотрена конструкция полов, с обязательной звукоизоляцией по всей площади помещений (обеспечивающей нормативные уровни шума согласно СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»).

9.4. Не допускается:
- снос монолитных конструкций;
- ослабление сечений;
- пробивка ниш, борозд, отверстий в силовых (несущих) элементах здания (колонн, пилонов, монолитных стен и перекрытий), находящихся в площади квартиры и в объёме наружных стен;
- пробивка отверстий, борозд в стенах, перегородках самонесущих конструкций и в стяжках полов, прокладку инженерных коммуникаций производить в строгом соответствии, с согласованным проектом с применением специального алмазного инструмента без значительных ударных нагрузок;
- разборка, заужение сечений или пересечение коммуникациями вентиляционных шахт в строительном исполнении;
- ослабление кладки штробами, бороздами.

9.5. Предусмотреть доступ к узлам и агрегатам смонтированного оборудования с установкой технологических люков, позволяющих осуществлять эксплуатацию и осмотр размещенного в нишах оборудования.

9.6. При монтаже дополнительных инженерных коммуникаций (канализация, водоснабжение, вентиляция и т.д.) согласовывать прохождение капитальных конструкций с коммуникациями Управляющей компании.

9.7. Не допускается прокладка инженерных коммуникаций в межквартирных стенах смежных квартир.

9.8. Не допускается крепление унитазов к межквартирным стенам смежных квартир;

9.9. Не допускается устройство стяжки пола механизированным способом с использованием пневмонагнетателя для подачи раствора.

9.10. Перед устройством цементно-песчаных стяжек необходимо выполнить герметизацию швов узла примыкания плиты перекрытия к витражной конструкции остекления фасада, а также обязательное выполнение обмазочной гидроизоляцией мокрых зон в два слоя с нанесением на вертикальные поверхности на высоту не менее 200мм от уровня покрытия пола.

9.11. Отделку внутреннего контура фасадных стен квартиры выполнить теплой штукатуркой для внутренних работ.

9.12. Подписание Акта на скрытые работы производится в течение 2-х календарных дней на объекте в составе комиссии:
- владельца/собственника помещения или его представителя (по доверенности);
- представителя Управляющей компании;
- представителя подрядной организации (при наличии);

9.13. Перед подписанием Акта на скрытые работы, в службу эксплуатации Управляющей компании предоставляется следующая документация:
- архитектурно-строительный проект, согласованный с Управляющей компанией;
- сертификаты на используемые материалы;
- предоставить исполнительную документацию в инженерный отдел;
- запрещено остекление балконов, лоджий, замена стеклопакетов на иную конфигурацию и цвет.

10. При выполнении работ по системе отопления необходимо выполнить следующие условия:

10.1. В здании предусмотрено централизованное отопление от индивидуального теплового пункта, расположенного на этаже парковки. Поквартирная разводка выполнена распределительной схемой от этажного коллектора. Разводка отопления в квартирах выполнена трубой «REHAU». В случае если собственник помещения пожелает переделать систему и заменить радиаторы на другие, необходимо разработать проект отопления согласно данным из общедомового проекта, с указанием

существующих приборов, существующей трассы и суммарной тепловой мощности по квартире, далее передать проект в Управляющую компанию на рассмотрение.

10.2. При выполнении работ должны быть соблюдены следующие условия:

- для регулирования теплоотдачи приборов предусматривается установка терморегуляторов;
- удаление воздуха из системы отопления предусматривается через клапаны для выпуска воздуха (типа Маевского), устанавливаемого на приборах отопления;
- все поквартирные системы отопления оборудуются запорно-спускной и регулирующей арматурой;
- трубопроводы системы отопления, изолируются теплоизолирующими трубами «Энергофлекс» отечественного производства;
- трубопроводы в местах пересечения внутренних стен и перегородок прокладываются в гильзах из негорючих материалов; заделка зазоров и отверстий в местах прокладки трубопроводов предусматривается из негорючих материалов, обеспечивающих нормируемый предел огнестойкости менее предела огнестойкости пересекаемых противопожарных перекрытий;
- в случае замены существующей разводки на трубы выполненные из иного материала, необходимо в стяжке или штробе прокладывать трубопровод целым куском от коллектора до радиатора;
- материалы и оборудование, применяемые для переустройства при скрытой прокладке труб, должны применяться соединения только технологией продольной и радиальной запрессовки сертифицированных в РФ фирм (рекомендовано Uponor, Rehau, Kan);
- при монтаже трубопроводов в местах резьбовых соединений обязательно предусмотреть устройство ревизионных лючков закрытых с съёмными элементами;
- коммуникационные ниши в местах установки запорной, регулирующей арматуры и отключающей аппаратуры должны иметь проёмы размерами не менее 600х400 мм к свету, закрытые дверцами или легкосъёмными элементами;
- подключение дополнительных отопительных приборов и систем водяного отопления не допускается,
- все монтажные, изоляционные работы, а также приемо-сдаточные испытания вести в соответствии со СНиП 3.05.01-85*, инструкциями фирмы-изготовителя материалов;
- **категорически запрещается устройство тёплых полов от систем отопления;**
- **запрещается установка дополнительного оборудования, влияющее на работу системы отопления;**

10.3. После окончания монтажных работ необходимо произвести гидравлические испытания систем отопления в присутствии представителя Управляющей компании с последующим подписанием Акта на гидравлические испытания.

10.4. Подписание Акта на скрытые работы производится в течении 2-х календарных дней на объекте в составе комиссии:

- владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
- представителя Управляющей компанией;
- представителя подрядной организации;

10.5. На момент подписания Акта скрытых работ в службу эксплуатации Управляющей компании предоставляется следующая документация:

- проект в части системы отопления согласованный с Управляющей компанией и исполнительную схему по факту выполненных работ;
- Акт на гидравлическое испытание от монтажной организации подписанный инженером Управляющей компании.

11. При выполнении работ по системе водоснабжения и канализации необходимо выполнить следующие условия:

11.1. При выполнении работ должны быть выполнены следующие условия:

- прокладку коммуникаций систем ГВС, ХВС и канализации допускается производить только при наличии проекта, согласованного с Управляющей компанией;
- прокладку коммуникаций систем ГВС, ХВС и канализации следует предусматривать преимущественно в стяжках полов, за потолочном пространстве подвесных потолков и в защитном штукатурном слое стен, с проведением мероприятий по защите трубопроводов от механических повреждений не менее 250 мм от стен (перегородок);
- все повороты разводящей магистрали системы канализации выполняются с помощью отводов 45 град;
- в местах расположения ревизионных люков на стояках канализации предусмотреть съемные элементы;
- материалы и оборудование, должны быть сертифицированы для применения в Российской Федерации;
- материалы и оборудование, применяемые при переустройстве при скрытой прокладке труб должны применяться соединения только технологий продольной и радиальной запрессовки сертифицированных в РФ фирм (рекомендовано Uponor, Rehau, Kan);

11.2. Допускается прокладка труб из полипропилена или меди на пайке только открытым способом.
11.3. Допускается прокладка трубопроводов, кроме стальных, соединяемых на резьбе, в бороздах, выполненных в стяжках полов и защитном штукатурном слое стен, с проведением мероприятий по защите трубопровода от механических повреждений и коррозии и обязательным устройством по трассе трубопровода технологических проёмов (крышек, перекрытий каналов), закрытых съёмными элементами.
11.4. Во избежание подмесов в системе водоснабжения квартиры, необходимо устанавливать на выпусках распределительных коллекторов ГВС и ХВС обратные клапаны и дополнительные фильтры тонкой очистки воды.
11.5. Прокладку трасс водоснабжения прокладывать параллельно стен в полу не ближе 200 мм от стен, перегородок.
11.6. При проходе через перегородки в полу использовать стальной швеллер, на других участках – стальные гильзы.
11.7. При проектировании трасс минимизировать прохождение под перегородками;
11.8. При устройстве душевой в строительном исполнении предусмотреть установку сливного трапа с возможностью доступа для прочистки.
11.9. Прокладку трасс ГВС, ХВС и канализации под сантехприборами с креплением к полу категорически запрещено.
11.10. Предоставить исполнительную документацию и сертификатов оборудования.
11.11. Для организации горячего водоснабжения на период отключения от централизованной сети ГВС на время профилактических или ремонтных работ, рекомендовано устанавливать накопительные водонагреватели.
11.12. Установка проточных водонагревателей не допустимо.
11.13. Демонтаж приборов учета воды системы ГВС и ХВС не допустим.
11.14. Коммуникационные ниши в местах установки запорной, регулирующей арматуры и отключающей аппаратуры должны иметь проёмы размерами не менее 700х400 мм к свету, закрытые дверцами или легкосъёмными элементами;
11.15. Все монтажные, изоляционные работы, а также приемо-сдаточные испытания вести в соответствии со СНиП 3.05.01-85*, инструкциями фирмы-изготовителя материалов;
- **не допускаются–уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств**;
- **категорически запретить установку квартирных коллекторов холодного и горячего водоснабжения за пределами санитарно-технических ниш:**

11.16. После окончания монтажных работ необходимо произвести гидравлические испытания систем водоснабжения и пролив канализации с каждой точки водоотведения в присутствии представителя Управляющей компании с последующим подписанием Акта на гидравлические испытания и акта пролива канализации.
11.17. Подписание Акта на скрытые работы производится в течение 2-х календарных дней на объекте в составе комиссии:
- владельца/собственника помещения или его представителя (по доверенности);
- представителя Управляющей компанией;
- представителя подрядной организации;

11.18. На момент подписания акта предоставляется следующая документация:
- проект в части системы водоснабжения и канализации согласованный с Управляющей компанией и исполнительную схему по факту выполненных работ;
- Акт на гидравлическое испытание от сертифицированной монтажной организации.

12. При выполнении работ по системе энергоснабжения должны быть выполнены следующие условия:

12.1. Для прокладки сети электроснабжения квартиры, а также групповые сети освещения и розеток в обязательном порядке должны выполняться пяти-проводными или трех-проводными кабельными линиями;
12.2. Электроснабжение квартир на время ремонтных работ осуществляется по временной схеме напряжением 220В и мощностью 3,4 кВт от щита механизации, установленного в квартире. В этажном щите установлен выключатель нагрузки 25 А дифференциальный автоматический выключатель 16А/100мА. Щит механизации комплектуется 4-х полюсным дифференциальным автоматическим выключателем 16А/30мА, и двумя однофазными 10А выключателями для освещения и устройства розеток для подключения приборов малой механизации;
12.3. Расчётная нагрузка электропотребления квартиры определяется на основании проекта электроснабжения жилого дома: Ру.= 10 кВт; учет электрической энергии осуществляется трехфазным электронным счетчиком прямого включения типа «Меркурий 231 ART (380/220В, 5(60)А), размещенным в этажном щите;

12.4. Подключение электроприёмников в пределах расчётной проектной нагрузки предусмотреть от квартирного электрического щита. Подключение квартиры в этажном щите выполняют специалисты ООО «Мультисервис плюс»;

12.5. Прокладку групповых линий электроснабжения предусматривать в закладных диэлектрических трубах, имеющих сертификат пожарной безопасности в соответствии с НПБ-246, преимущественно в за потолочном пространстве подвесных потолков. Допускается прокладка электросети в закладных трубах в стяжках полов и в бороздах (штробах) стен в защитном штукатурном слое. При этом должна быть обеспечена возможность сменяемости электропроводки; в проекте предусмотреть прокладку групповых линии кабелем с медными жилами, не распространяющим горение **ВВГнг-LS** (ВВГПнг-LS,ВВГнг-(А)LS по нормативным нормам не годен), согласно технического циркуляра №7/2004 от 02 апреля 2004 года сечением:
- для варочных панелей – 5*4 мм^2;
- для духовых шкафов – 3*4 мм^2;
- для розеточных групп – не менее 3*2,5 мм^2;
- для линий освещения – не менее 3*1,5 мм^2.

12.6. Штепсельные розетки должны быть оснащены заземляющим контактом, защитными шторками и соответствовать требованиям ПУЭ п.7.1.49;

12.7. В ванных комнатах допускается установка штепсельных розеток в зоне 3 со степенью защиты не менее IP-44 и ДСУП по ГОСТ Р 50571.11-96, присоединяемых к сети через устройство защитного отключения, реагирующим на дифференциальный ток, не превышающий 30 мА. Любые выключатели и штепсельные розетки должны находиться на расстоянии не менее 0,6 м от влажных зон.

12.8. До подписания Акта приема-сдачи электромонтажных работ необходимо:
- установить и произвести коммутацию автоматов защиты в квартирном электрощите, в строгом соответствии с утверждённым проектом;
- установить механизмы розеток и выключателей и произвести коммутацию;
- произвести пуско-наладочные работы;

12.9. **Категорически запрещается демонтаж щита механизации до момента подписания Акта на скрытые работы**;

12.10. Подписание Акта на скрытые работы производиться в течение 2-х календарных дней на объекте комиссией в составе:
- владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
- представитель авторского надзора (проектной организации);
- инженера электрика и гл. инженера Управляющей компании;
- представителя подрядной организации.

12.11. На момент подписания акта предоставляется следующая документация:
- проект электроснабжения квартиры, согласованный с Управляющей компанией;
- исполнительные однолинейные схемы щитов и планы выполненной разводки с указанием ширины трасс, привязок по полам, потолку, стенам (выполняется подрядной организацией, производившей электромонтажные работы на объекте)-3 экз.;
- Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между владельцем и управляющей компанией, подписанный собственником;
- электроизмерительные испытания электроустановки и составление технического отчета;
- Акт на скрытые работы по монтажу ДСУП подписанный инженером Управляющей компании.

12.12. До момента Акта подписания должны быть выполнены в полном объёме скрытые работы, установлен и скоммутирован квартирный электрощит в строгом соответствии с утверждённым проектом. Без скоммутированного ЩК подписывается только исполнительная схема;

12.13. После окончания пуско-наладочных работ подписывается Акт выполненных электромонтажных работ между подрядной организацией и владельцем квартиры или его представителем. Экземпляр Акта передаётся в управляющую компанию;

12.14. **Для приемки в эксплуатацию системы электроснабжения и переключения квартиры с временной схемы на постоянную, дополнительно к общим требованиям, необходимо предоставить в управляющую компанию следующие документы:**
- проект электроснабжения квартиры, согласованный с Управляющей компанией;
- исполнительные однолинейные схемы щитов и планы выполненной разводки с указанием ширины трасс, привязок по полам, потолку, стенам;
- технический отчет электролабораторных испытаний;
- Акт на скрытые электромонтажные работы;
- Акт на скрытые работы по монтажу системы уравнивания потенциала (ДСУП);

13. При выполнении работ по системе пожарной сигнализации должны быть выполнены следующие условия:

13.1. В обязательном порядке согласно Письму Госстроя России от 05.03.2001 г. № ЛБ-1047\9 и ГУПС МВД России от 23.02.2001 г. №20\2.2\933 квартира должна оснащаться средствами первичного внутриквартирного тушения очагов возгорания на ранней стадии с использованием имеющегося хозяйственно-питьевого водопровода. Из чего следует предусмотреть установку в коммуникационной нише пожарного шкафа КПК НПО «Пульс», в комплекте которого рукав Ду 19 длиной = 15 п. метров, штуцер и распылитель;

13.2. При проведении общестроительных и специальных работ обеспечить сохранность, работоспособность и доступность для обслуживания и ремонта ранее установленных извещателей.

13.3. **Демонтировать или нарушать работоспособность пожарных извещателей категорически запрещено.**

14. При выполнении работ по системе вентиляции и кондиционирования должны быть выполнены следующие условия:

14.1. Монтаж систем вентиляции и кондиционирования производится по проекту, согласованному со специалистами Управляющей компанией;

14.2. Приток воздуха в жилые помещения может осуществляться с помощью приточной установки или канальных кондиционеров с функцией подмеса свежего воздуха. Вывод заборного воздуховода через наружную стену возможен только в месте установки корзины под наружный блок. Возможность вывода заборного воздуховода для каждого помещения рассматривается отдельно и согласовывается с Управляющей компанией.

14.3. Не допускается переделывать вентиляционные шахты;

14.4. Установку оборудования (наружных блоков кондиционирования) производить только в декоративные «корзины»; при установке наружного блока кондиционера с возможностью работы на обогрев, предусмотреть герметичный поддон с отводом конденсата во внутреннюю систему канализации с использованием саморегулирующего кабеля, чтобы исключить попадания конденсата на фасад здания.

14.5. Отвод конденсата от внутренних блоков провести в существующую бытовую канализацию, обеспечить доступ к месту врезки дренажного трубопровода для отвода конденсата и оснастить его устройством, обеспечивающим разрыв струи, гидравлическое запирание и имеющим шариковый клапан.

14.6. Прокладку дренажных трубопроводов предусматривать в пространстве подвесного потолка либо в стяжке с соблюдением уклонов. При наличии контруклонов использовать дренажные помпы;

14.7. Прокладку трубопроводов холодоснабжения производить в пространстве подвесного потолка и с использованием теплоизоляции, при прокладке в стяжке предусмотреть усиление трубопроводов защитной трубой большего диаметра, штробление канала для прокладки трассы допускается только не в несущих конструкциях, с указанием расположения и размера канала в проекте.

14.8. После завершения прокладки трубопровода холодоснабжения произвести опрессовку в присутствии представителя заказчика и Управляющей компании. Данные подтвердить Актом и приложить к проекту.

14.9. С целью предотвращения проникновения и скопления воды и распространения пожара в местах прохода через перекрытия или выхода наружу следует заделывать зазоры между закладной трубой и трубопроводом холодоснабжения легко удаляемой массой из несгораемого материала. Заделка должна допускать замену, дополнительную прокладку новых коммуникаций и обеспечивать предел огнестойкости не менее предела огнестойкости перекрытия;

14.10. Для сервисного обслуживания вентиляции и кондиционирования обеспечить свободный доступ ко всем основным элементам систем (блоки кондиционеров, пожарные клапана, электроприводы, регулирующие заслонки, помпы и т. д.), места доступа указать в проекте.

14.11. При установке оборудования за пределами собственного помещения должны быть проведены работы по отдельному проекту с учетом производства шумозащиты от смежных помещений;

14.12. **Запрещается подключать к существующей системе вентиляции дополнительное оборудование без согласования со специалистами Управляющей компании.**

14.13. **Запрещается использование выделенных вентиляционных каналов кухонь и санузлов не по назначению.**

15. При выполнении работ по слаботочной системе необходимо выполнить следующие условия:

15.1. Прокладку слаботочных кабельных линий предусматривать в соответствии с ГОСТ Р 50571, отдельно от силовой электросети. Допускается прокладка линий в закладных трубах в стяжках полов и бороздах (штробах) стен в защитном штукатурном слое. При этом должна быть обеспечена возможность сменяемости проводки.

16. Телевизионная сеть

16.1 Сеть телевизионного эфирного вещания проложить коаксиальным кабелем типа RG6, SAT 700–703, DJ113.

16.2 Телевизионные розетки оконечные без делителей.

16.3 От ЩСС квартиры до каждой ТВ розетки проложить отдельный кабель.

16.4 Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или трубах ПВХнг D=20мм в штробах и за подшивным потолком, радиус изгиба трубы должен быть не менее 5-и диаметров.

16.5 Для подключения контента IPTV проложить линии кабелем UTP5e аналогично пункту «Компьютерная сеть» от ЩСС до каждого телевизора.

17. Видеодомофонная система

17.1. Абонентские устройства проектом не предусмотрены. С вызывных панелей сигнал может приходить на мобильное приложение абонента, подключенного к SIP серверу sip.bas-ip.com, как альтернативному абонентскому устройству.

18. Компьютерная сеть

18.1. Линии IP связи проложить кабелем UTP5e, кабель экранированный восьмижильный.

18.2. От ЩСС квартиры до каждой IP розетки проложить отдельный кабель.

18.3. Розетки RJ45, 5е категории.

18.4. Разделку кабеля выполнять по требованиям стандарта EIA/TIA 568B UTP.

18.5. Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или трубах ПВХ D=20мм в штробах и за подшивным потолком, радиус изгиба трубы должен быть не менее 5-и диаметров.

19. Радиотрансляция. Кабельная распределительная внутридомовая сеть.

19.1. От ЩСС квартиры до каждой РТ розетки проложить отдельный кабель.

19.2. Линии РТ сети проложить кабелем ПТПЖ 2х0,6

19.3. Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или трубах ПВХ D=20мм в штробах и за подшивным потолком, радиус изгиба трубы должен быть не менее 5-и диаметров.

19.4. Частоты проводного вещания соответствуют:

- программа – звуковая частота 400 Гц
- программа – АМ 78 кГц
- программа – АМ 120 кГц

19.5. Система взаимодействует с программно-аппаратным комплексом (ПАК) «СтрелецМониторинг» и МЧС.

20. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ:

20.1. Не допускается размещение на одной вертикальной оси слаботочных и силовых щитов.

20.2. Все проекты выполняются лицензированными организациями и дополнительно рассматриваются специалистами Управляющей компании на соответствие местным правилам.

20.3. Все скрытые работы должны быть выполнены в строгом соответствии с согласованными проектами и обязательно актируются.

20.4. После проведения пуско-наладочных работ подписывается Акт приёмки-сдачи монтажных и пуско-наладочных работ между подрядной организацией и владельцем квартиры (или его представителем).

20.5. Акт приема-сдачи системы в эксплуатацию подписывается владельцем (или его представителем при наличии доверенности), представителями подрядной организацией. Управляющей компанией (в случае, если таковая имеется по данной инженерной системе). Один экземпляр Акта и комплект всей исполнительной документации передается в управляющую компанию.

Подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО «МФЗ Сервис»

Генеральный директор _____ /Мамаков С.А./
М.П.

Заказчик:

_____ **/Шашев Д.Б./**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к Договору № 12к2-1/2025 управления многоквартирным домом
от «21» апреля 2025 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке прохода, проезда (въезда) на территорию многоквартирного дома

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Территория многоквартирного дома по расположена в границах земельного участка 50:21:0140116:86 (далее -придомовая территория) предназначена для совместного ее использования следующими лицами (далее в тексте настоящего Положения совместно именуемыми «жильцы»):

1.1.1. собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;

1.1.2. лицами, проживающими в доме на основании договоров социального найма;

1.1.3. лицами, проживающими с собственниками на основании постоянной и/или временной регистрации;

1.1.4. лицами, арендующими нежилые помещения на основании договоров аренды.

1.2. Придомовая территория может быть использована лицами, перечисленными в п.1.1 настоящего Положения, для целей въезда и выезда на личном транспорте, а именно: легковых автомобилях, мотоциклах, мопедах, скутерах и иных транспортных средствах с разрешенной максимальной массой менее 3,5 т.

1.3. В рамках настоящего Положения личным транспортом являются следующие категории:

1.3.1. транспортные средства, принадлежащие жильцам на праве частной собственности (подтверждается Свидетельством о регистрации транспортного средства);

1.3.2. транспортные средства, используемые жильцами на основе долгосрочных договоров лизинга или аренды. Долгосрочными договорами лизинга или аренды в рамках настоящего Положения являются договоры, заключенные на срок от 6 месяцев и более (подтверждается Свидетельством о регистрации транспортного средства и договором лизинга или аренды);

1.3.3. транспортные средства, оформленные на физических лиц, состоящих в родстве с жильцами, но фактически используемыми жильцами (подтверждается Свидетельством о регистрации транспортного средства, полисом ОСАГО, доверенностью на управление автомобилем (при наличии);

1.3.4. транспортные средства, принадлежащие на праве собственности или на основе долгосрочных договоров лизинга или аренды юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками или арендаторами помещений в многоквартирном доме (подтверждается Свидетельством о регистрации транспортного средства и соответствующими договорами).

1.4. Не являются личным транспортом транспортные средства, находящиеся в собственности у юридических лиц, за исключением случаев, если юридическое лицо является собственником или арендатором помещений в многоквартирном доме или если сдает транспортные средства в долгосрочный лизинг или аренду жильцам дома. Также не являются личным транспортом автомобили, предназначенные для коммерческого использования, а именно: такси с желтыми номерами, лицензированные под перевозку пассажиров, микроавтобусы и грузовые автомобили, автомобили, принадлежащие компаниям, оказывающим услуги каршеринга.

1.5. Проход граждан на придомовую территорию осуществляется через калитки и проемы в ограждении земельного участка без получения каких-либо предварительных разрешений с применением магнитного ключа. Проезд транспортных средств осуществляется через два ограждающих устройства, располагаемых в южной и северной частях придомовой территории.

1.6. При эксплуатации ограждающих устройств обеспечивается круглосуточный и беспрепятственный проезд на придомовую территорию пожарной техники, транспортных средств правоохранительных органов, скорой медицинской помощи, служб Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных действий, организаций газового хозяйства и коммунальных служб.

1.7. Ограждающие устройства являются общедомовой собственностью и их содержание, улучшение и ремонт производятся за счёт средств жильцов. В отдельных случаях финансирование содержания, улучшения и ремонта ограждающих устройств может производиться за счет третьих лиц, а именно, причинителей ущерба либо лиц, желающих по собственной инициативе внести вклад в улучшение и сохранение общего имущества. Ежемесячный размер платы за содержание земельного участка, ограждения, ограждающих конструкций, объектов благоустройства, финансирование лиц, осуществляющих контрольно-пропускной режим, в том числе по договорам с третьими лицами, (далее плата за обслуживание придомовой территории) утверждается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и учтен в тарифе, указанном в п. 4.2. Договора управления.

1.8. Выдача брелоков для открытия шлагбаумов и магнитных ключей производится за плату, установленную решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в сумме 700,00 (семьсот) рублей за брелок или магнитный ключ. Плата за брелок или магнитный ключ производится на имя Управляющей организации.

2. ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ.

2.1. Проезд через ограждающие устройства возможен следующими способами:

2.1.1. Открытие посредством звонка с зарегистрированных в реестре мобильных или стационарных телефонов;

2.1.2. Открытие при помощи кнопки для вызова диспетчера (только для автомобилей экстренных и коммунальных служб, перечисленных в п. 1.7. настоящего Положения);

2.1.3. Открытие лицом, ответственным за эксплуатацию ограждающих устройств, по предварительной письменной или телефонной заявке;

2.1.4. Открытие при помощи системы распознавания номеров (при наличии технической возможности);

2.1.5. Открытие при выезде осуществляется автоматически при помощи индукционной петли либо способами, аналогичными для въезда.

2.2. Для получения возможности открытия ограждающего устройства необходимо внести мобильный или стационарный номер телефона, а также номер транспортного средства в реестр, который ведется Управляющей организацией. Для внесения в реестр необходимо лично явиться с документами, подтверждающими право на пользование придомовой территорией, в клиентский отдел Управляющей организации.

2.3. Для внесения в реестр необходимо предоставить следующие документы (оригиналы на обозрения, их копии для приобщения к реестру):

- паспорт гражданина РФ, подтверждающий регистрацию в доме;
- свидетельство о собственности или выписку из ЕГРН (если собственник не зарегистрирован по месту проживания);
- Свидетельство о регистрации транспортного средства;
- Договор лизинга или аренды транспортных средств (для соответствующих случаев);
- Полис ОСАГО (для подтверждения права пользования транспортным средством, не находящимся в собственности жильца);
- Договор найма/аренды жилого помещения (для жильцов-арендаторов);
- Договор аренды нежилого помещения (для арендаторов нежилых помещений);
- В случаях, не предусмотренных настоящими правилами, могут быть затребованы дополнительные документы для подтверждения права лица на пользование придомовой территорией.

2.4. Участие в финансировании обслуживания придомовой территории вместе с уплатой ежемесячных взносов, дает владельцам автотранспортных средств право:

2.4.1. въезда/выезда и нахождения на придомовой территории в любое время суток не более 30-ти минут любыми способами, перечисленными в пункте 2.1. (за исключением открытия через вызов диспетчера с вызывной панели, предназначенного только для экстренных и коммунальных служб), но не является гарантией наличия парковочного места ввиду их ограниченного количества;

2.4.2. на включение на одно помещение до 2 (двух) номеров мобильных или городских телефонов в реестр телефонных номеров, обеспечивающий автоматизированное открытие шлагбаумов;

2.4.3. на включение на одно помещение до 2 (двух) номеров транспортных средств.

2.5. В случаях, когда в одной квартире проживают более 2-х собственников-автовладельцев, на каждого собственника вносится в реестр 1 (один) номер телефона и 1 (один) номер транспортного средства.

2.6. О смене транспортного средства либо его регистрационных номеров жилец обязан уведомить Управляющую организацию.

2.7. Жильцы, не являющиеся владельцами транспортных средств, имеют право:

2.7.1. круглосуточного въезда/выезда автотранспортных средств при помощи набора ПИН-кода на вызывной панели шлагбаума для целей посадки/высадки маломобильных пассажиров либо погрузки/разгрузки, но не более 30-ти минут непрерывно;

2.7.2. на включение на одного жильца: 1 (одного) городского или мобильного номера в реестр телефонных номеров, обеспечивающий автоматизированное открытие шлагбаумов при помощи ПИН-кода.

2.8. В связи с ограниченным количеством мест на придомовой территории, предназначенной для временной стоянки личного автотранспорта, право парковки распространяется на личный транспорт жильцов с учетом следующих принципов:

2.8.1. парковочные места не являются закрепленными за конкретным жителем или автомобилем;

2.8.2. въезд на придомовую территорию при отсутствии свободных парковочных мест возможен для посадки/высадки пассажиров и других целей на время, не превышающее 30 минут.

2.9. Пропуск на придомовую территорию такси, служб доставки и транспортных средств иных служб и организаций, осуществляется при помощи разового ПИН-кода. Нахождение данных незарегистрированных в реестре транспортных средств на придомовой территории строго

ограничено на время для высадки/посадки маломобильных пассажиров, погрузки/разгрузки грузов, багажа и т.д., но не более 2 (двух) часов непрерывно.

2.10. Перед проездом через ограждающие устройства необходимо дождаться его полного открытия.

2.11. После проезда через ограждающие устройства необходимо сразу остановить автомобиль и дождаться его закрытия, во избежание проникновения на территорию посторонних транспортных средств и возникновения аварийных ситуаций.

3. ЛИЦА, ОТВЕТСТВЕННЫЕ ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ.

3.1. Лицом, ответственным за сбор денежных средств и за обслуживание придомовой территории, является Управляющая организация, которая осуществляет следующие функции:

- ведет подбор предложений и заключает договоры со специализированной организацией(ми) на закупку и установку сопутствующего оборудования, договоры на техническое обслуживание и предоставление услуг круглосуточной контрольно-пропускной (диспетчерской) службы;
- ведет реестр автотранспортных средств с указанием ФИО жильца, номера квартиры, государственного номерного знака транспортного средства, контактного телефона;
- обеспечивает исключение въезда/выезда при помощи звонка с телефона и приложения для смартфона и нахождения на придомовой территории для владельцев автотранспортных средств, имеющих задолженность по оплате взносов на обслуживание придомовой территории за три и более периода. Для таких жильцов остается доступным въезд при помощи ПИН-кода;
- принимает и исполняет разовые письменные заявки на въезд транспортных средств от жильцов;
- обеспечивает беспрепятственный доступ инвалидов на придомовую территорию и выделяет не менее одного места для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов. Инвалиды пользуются специальным местом для парковки специальных автотранспортных средств бесплатно согласно статье 15 Федерального закона от 24.11.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;
- осуществляет организацию и оплату ремонтных работ при поломках или повреждениях ограждающих устройств;
- переводит ограждающие устройства в ручной режим при возникновении экстренных ситуаций.

4. ЗАПРЕТЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ДЕЙСТВУЮЩИЕ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ.

4.1. На придомовой территории категорически запрещается:

4.1.1. наезжать на бордюрные камни, пешеходные дорожки, зеленые газоны и прочие насаждения;

4.1.2. перекрывать пути проезда пожарной техники, транспортных средств правоохранительных органов, скорой медицинской помощи, служб Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных действий, организаций газового хозяйства и коммунальных служб;

4.1.3. перекрывать другие автотранспортные средства, ограничивая возможность их маневра для парковки и выезда;

4.1.4. перекрывать пути въезда и выезда с придомовой территории, а также калитки и проемы в ограждениях, тропы для пешеходов, входы на детские и спортивную площадки;

4.1.5. двигаться по территории и проезжать через шлагбаумы со скоростью более 20 км/час;

4.1.6. проводить мойку и ремонт транспортных средств, слив и замену эксплуатационных жидкостей, пользоваться неисправной автомобильной сигнализацией. Допускается мелкий ремонт транспортных средств, не приводящий к загрязнению придомовой территории, а именно: подзарядка аккумулятора, замена свечей и т.п.;

4.1.7. издавать сигналы клаксона, за исключением случаев, предусмотренных Правилами дорожного движения;

4.1.8. учебная езда, стоянка с работающим двигателем, а также стоянка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т.;

4.1.9. установка штендеров в пешеходных зонах и на тротуарах за пределами 5 метров от входа в здание, строение, сооружение, и/или мешающих проходу пешеходов, в том числе людям с инвалидностью, прежде всего передвигающихся при помощи инвалидных колясок и людей с потерей зрения, а также при ширине тротуара менее двух метров. Не допускается размещение более двух штендеров у входа в здание, строение, сооружение, а также установка штендеров в качестве дополнительного средства рекламы при наличии хорошо просматриваемых с тротуара вывесок и витрин;

4.1.10. парковка и стоянка транспорта, прицепов и других механических средств, на тротуарах и газонах, детских площадках, других местах, не предназначенных для этих целей, наезд на бордюры;

4.1.11. сквозной проезд транспортных средств через придомовую территорию.

4.2. Движение пешеходов разрешается как по тротуарам, так и по проезжей части. На придомовой территории пешеходы имеют преимущество, однако они не должны создавать необоснованные помехи для движения транспортных средств.

4.3. При выезде из придомовой территории водители должны уступить дорогу другим участникам движения.

4.4. Стоянка и остановка личного автотранспорта на придомовой территории допускается в один ряд и должно обеспечить беспрепятственное продвижение уборочной и специальной техники. Хранение и отстой грузового автотранспорта, в т.ч. частного, не допускается.

Подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО «МФЗ Сервис»

Генеральный директор _____ /Мамаков С.А./
М.П.

Заказчик:

_____/**Шашев Д.Б./**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8
к Договору № 12к2-1/2025 управления многоквартирным домом
от «21» апреля 2025 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке организации работ по содержанию благоустройства на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом

1. Содержание Земельного участка – это комплекс мер (работ) по уборке Земельного участка в соответствии с санитарными требованиями (санитарной очистке), сбору и вывозу бытовых отходов, обеспечению исправного состояния, восстановления, ремонта и улучшения внешнего вида объектов содержания.
2. Размер платы за содержание ограждения, ограждающих устройств, земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и в границах которого производится установка ограждения, объектов (элементов объектов) благоустройства определяется решениями общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
3. Все созданное в результате благоустройства Земельного участка, имущество, включая ограждение, ограждающие устройства, иные объекты (элементы объектов) благоустройства входят в состав общего имущества многоквартирного дома.
   Управляющая организация должна проводить осмотр всех объектов благоустройства (ограждений, ограждающих устройств, зеленых насаждений, бордюров, пешеходных дорожек, малых архитектурных форм, устройств наружного освещения и подсветки, колодцев, люков, технических средств организации дорожного движения детских и спортивных площадок и т.д.), расположенных на Земельном участке, для своевременного выявления неисправностей и иных несоответствий требованиям нормативных актов.
4. Не допускается дальнейшая эксплуатация ветхого и аварийных ограждения, ограждающих устройств, объектов (элементов объектов) благоустройства а также их отдельных элементов, если общая площадь разрушения превышает 20% от общей площади элемента.
5. При содержании детских и спортивных площадок необходимо предотвратить наличие на территории указанной площадки выступающих корней или нависающих низких веток, остатков старого срезанного оборудования (стойки, фундаменты), находящихся над поверхностью земли, незаглубленных в землю металлических перемычек. При реконструкции прилегающих территорий детские площадки должны быть изолированы от мест ведения работ и складирования строительных материалов. На территории детской площадки могут быть размещены следующие элементы благоустройства: мягкие виды покрытия, элементы сопряжения поверхности площадки с газоном, игровое оборудование, скамьи и урны, осветительное оборудование. Мягкие виды покрытия (песчаное, уплотненное песчаное на грунтовом основании или гравийной крошке, мягкое резиновое или мягкое синтетическое) размещаются на детской площадке в местах расположения игрового оборудования и других местах, связанных с возможностью падения детей. На детской площадке обустраиваются пешеходные дорожки с твердым, мягким или комбинированным видами покрытия. Для сопряжения поверхностей площадки и зеленых насаждений на детской площадке используются камни со скошенными или закругленными краями. Игровое оборудование для детских площадок должно быть разработано, изготовлено и установлено в полном соответствии с действующими государственными стандартами Российской Федерации, устанавливающими общие требования к безопасности при изготовлении и монтаже оборудования для детских площадок. Детские площадки озеленяются посадками деревьев и кустарника. Озеленение осуществляется по периметру детской площадки с использованием быстрорастущих деревьев и кустарников на расстоянии от края детской площадки не менее 2 метров Не рекомендуется высаживать деревья и кустарники, имеющие блестящие листья, дающие большое количество летящих семян, обильно плодоносящие и рано сбрасывающие листву. На детских площадках не допускается высаживать растения с колючками, а также растения с ядовитыми плодами.
6. При содержании и ремонте детских, спортивных площадок, площадок для выгула животных, в целях своевременного выявления ненадлежащего содержания, уполномоченным на содержание лицом осуществляется контроль за техническим состоянием оборудования площадок, который включает:
   - первичный осмотр и проверку оборудования перед вводом в эксплуатацию;
   - визуальный осмотр, который позволяет обнаружить очевидные неисправности и посторонние предметы, представляющие опасности, вызванные пользованием оборудования, климатическими условиями, актами вандализма;
   - функциональный осмотр - представляет собой детальный осмотр с целью проверки исправности и устойчивости оборудования, выявления износа элементов конструкции оборудования;
   - основной осмотр - представляет собой осмотр для целей оценки соответствия технического состояния оборудования требованиям безопасности.

7. Визуальный осмотр элементов благоустройства площадок проводится ежедневно. Функциональный осмотр проводится с периодичностью один раз в 1–3 месяца, в соответствии с инструкцией изготовителя, а также с учетом интенсивности использования площадки. Особое внимание уделяется скрытым, труднодоступным частям элементов благоустройства. Основной осмотр проводится раз в год. В ходе ежегодного основного осмотра определяются наличие гниения деревянных элементов, коррозии металлических элементов, влияние выполненных ремонтных работ на безопасность оборудования. По результатам ежегодного осмотра выявляются дефекты объектов благоустройства, подлежащие устранению, определяется характер и объем необходимых ремонтных работ. При обнаружении в процессе осмотра оборудования дефектов, влияющих на безопасность оборудования, дефекты должны быть незамедлительно устранены. Если это невозможно, эксплуатацию оборудования необходимо прекратить, либо оборудование должно быть демонтировано и удалено с площадки.

Мероприятия по содержанию площадок и элементов благоустройства, расположенных на них, включают:

- проверку и подтягивание узлов крепления;
- обновление окраски элементов благоустройства;
- обслуживание ударопоглощающих покрытий;
- смазку подшипников;
- обеспечение чистоты элементов благоустройства, включая покрытие площадки и прилегающей территории;
- восстановление ударопоглощающих покрытий из сыпучих материалов и корректировка их уровня.

Ремонт площадок и элементов благоустройства, расположенных на них, включает:

- замену крепежных деталей;
- сварку поврежденных элементов благоустройства;
- замену частей элементов благоустройства (например, изношенных желобов горок).

Лица, производящие ремонтные работы на территории площадки, принимают меры по ограждению места производства работ, исключающему допуск детей и получение ими травм.

На территории площадок запрещается:

- размещать постоянно или временно механические транспортные средства
- складировать снег, смет, листву, порубочные остатки.
- складировать отходы производства и потребления

8. Виды и периодичность работ по содержанию и ремонту иных объектов благоустройства:

Ежемесячно: уборка территории (мойка, полив, подметание, удаление мусора, снега, наледи, проведение иных технологических операций для поддержания объектов благоустройства в чистоте).

Ежегодно:

- проведение санитарной очистки канав, труб, дренажей, предназначенных для отвода ливневых и грунтовых вод, от отходов и мусора один раз весной и далее по мере накопления;
- окраску стационарных ограждений, ограждающих устройств, объектов благоустройства.

По мере необходимости:

- исправление повреждений отдельных элементов объектов благоустройства;
- очистка, окраска и (или) побелка малых архитектурных форм и объектов внешнего благоустройства (оград, заборов, газонных ограждений, бордюров автомобильных дорог, тротуаров и т.п.) с учетом технического и эстетического состояния данных объектов;
- восстановление объектов наружного освещения, окраска опор наружного освещения;
- установка, замена, восстановление малых архитектурных форм и их отдельных элементов;
- восстановление, замена, ремонт покрытий дорог, проездов, внутриквартальных проездов, тротуаров и их конструктивных элементов;
- мероприятия по уходу за деревьями и кустарниками, газонами, цветниками (полив, стрижка газонов и т.д.) по установленным нормативам;
- снос сухих, аварийных и потерявших декоративную ценность деревьев и кустарников с корчевкой пней, посадка деревьев и кустарников, подсев газонов, санитарная сбрезка растений, удаление поросли (сорняков), стрижка и кронирование живой изгороди, лечение ран;
- ремонт и восстановление разрушенных ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха граждан.

Установление характера вида работ по благоустройству (текущий, капитальный) производится на основании нормативных документов, действующих в соответствующих сферах благоустройства. Установленный перечень видов работ по благоустройству и их периодичность не является исчерпывающим. Допускается применение иных видов работ и их периодичности, соответствующих требованиям нормативных правовых актов, не ухудшающих существующее благоустройство территории.

9. При осенне-зимней уборке дворовой территории, тротуары, парковочные карманы и проезды должны быть очищены от снега и наледи, в том числе с применением противогололедных реагентов. Снег, счищаемый с тротуаров, парковочных карманов и внутридворовых проездов, разрешается складировать на территории земельного участка в местах, не препятствующих свободному проезду

автотранспорта и движению пешеходов. Не допускается повреждение зеленых насаждений при складировании снега. Складирование снега на внутридворовых территориях должно предусматривать отвод талых вод. Утренняя уборка снега и зачистка тротуаров должна заканчиваться до 8 часов утра, а при длительных снегопадах и метелях уборка снега осуществляется с таким расчетом, чтобы была обеспечена безопасность движения пешеходов.

Подсыпка проезжей части улиц песком, гравийной смесью начинается с выпадением снега и появлением гололеда. В осенне-зимний период запрещается обработка тротуаров и дорожных покрытий технической солью, поваренной солью, жидким хлористым кальцием.

Крышки люков, водопроводных и канализационных колодцев должны полностью очищаться от снега, льда и содержаться в состоянии, обеспечивающем возможность быстрого использования пожарных гидрантов.

10. При весенне-летней уборке дворовой территории подметание дворовых территорий от сметы, пыли и мелкого бытового мусора, их мойка осуществляются механизированным способом или вручную до 08 ч утра, чистота на территории должна поддерживаться в течение рабочего дня. Поливочные краны для мойки и поливки из шлангов дворовых территорий должны содержаться в исправном состоянии.

В период весенне-летней уборки с 01 апреля по 30 октября предусматривает обкос сорной растительности, особенно растений, которые вызывают аллергические реакции у населения (амброзия, циклохена и пр.), уборку и вывоз КГО и мусора. Высота травяного покрова на Земельном участку не должна превышать 20 см.

В случае изменения погодных условий сроки начала и окончания весенне-летней уборки корректируются.

В период листопада производится сгребание и вывоз опавших листьев с проезжей части дорог и дворовых территорий. Сгребание листвы к комлевой части деревьев и кустарников запрещается.

При производстве летней уборки запрещается сбрасывать смет, КГО и другой мусор на зеленые насаждения, в смотровые колодцы, водоемы, на проезжую часть дорог, на обочины дорог и тротуары.

11. Юридические, должностные лица и граждане должны соблюдать чистоту и поддерживать порядок на всей территории Земельного участка и принимать меры для сохранения объектов благоустройства. Лица, разместившие отходы производства и потребления в несанкционированных местах, обязаны за свой счет производить уборку и очистку данной территории, а при необходимости - рекультивацию Земельного участка.
12. Крышки люков колодцев, расположенных на проезжей части и тротуарах, при повреждении и разрушении восстанавливаются владельцем инженерных коммуникаций.
13. На всей территории Земельного участка запрещается:
    - мойка, чистка любых транспортных средств, слив жидких отходов, отработанных горюче-смазочных жидкостей на усовершенствованное покрытие территории или грунт;
    - стоянку автомобилей, имеющих течь горюче-смазочных материалов;
    - засорение канализационных, водопроводных колодцев и других инженерных коммуникаций;
    - сжигание мусора, листвы, тары, производственных отходов, разведение костров, применение иного открытого огня;
    - размещение парковочных барьеров и оградительных сигнальных конусов, за исключением случаев проведения аварийно-восстановительных и ремонтных работ;
    - загромождение проезжей части дорог при производстве земляных и строительных работ;
    - повреждение, опрокидывание или перемещение оборудования для детских площадок, спортивных площадок иных объектов благоустройства или их частей;
    - повреждать или вырубать зеленые насаждения;
    - захламлять Земельный участок металлическим ломом, строительным, бытовым мусором и другими материалами;
    - нарушение дорожного полотна внутридворовых проездов и мест парковки, в том числе тротуаров и придорожных бордюров и иных элементов проездов.
14. Выгул домашних животных (собак, кошек и др.) должен осуществляться в специально отведенных для этих целей местах (площадках). Владельцы домашних животных обязаны принимать меры по уборке произведённых домашними животными загрязнений общественных мест (детских площадок, спортивных площадок, пешеходных дорожек, тротуаров, дворов и т.п.) и дорог в границах Земельного участка.
15. При размещении на Земельном участке любых объектов благоустройства и иных объектов, в том числе и нестационарных, должно быть предусмотрено отсутствие помех для проезда автотранспорта и прохода пешеходов. Размещаемые объекты не должны препятствовать доступу пожарных подразделений и подразделений иных специальных служб к существующим зданиям и сооружениям.
16. Запрещается наклеивание и развешивание на фасадах здания, ограждениях, ограждающих конструкциях, опорах освещения, объектах благоустройства. деревьях каких-либо объявлений и других информационных сообщений. Организация работ по удалению самовольно размещаемых рекламных и иных объявлений, надписей и изображений со всех указанных выше объектов возлагается на Управляющую организацию.

17. Размещение и демонтаж праздничного оформления многоквартирного дома и Земельного участка производится Управляющей организацией.
18. При содержании зеленых насаждений не допускаются: самовольная посадка деревьев, кустарников, устройство огородов; стоянка транспортных средств на газонах и других участках с зелеными насаждениями; складирование материалов, скола асфальта на газонах; побелка и покраска стволов деревьев; касание ветвей деревьев токонесущих проводов, закрывание ими номерных знаков дома. Обрезка ветвей производится по графику, согласованному с владельцами линий электропередачи, и под их контролем с соблюдением технологических работ. Спиленные деревья вывозятся организациями, производящими работы по удалению сухостойных, аварийных, потерявших декоративную ценность деревьев, и обрезке ветвей в кронах в течение рабочего дня с момента окончания указанных работ с озелененных территорий улиц, и в течение суток с момента окончания указанных работ - с внутриквартальных территорий. Пни, оставшиеся после вырубки сухостойных, аварийных деревьев, удаляются в течение 5 суток со дня вырубки (сноса).
19. Стрижка газонов должна производиться на высоту до 3-5 см периодически при достижении травяным покровом высоты 25 см. Скошенная трава должна быть убрана в течение 3 суток. Утраченный травяной покров газона (вытоптанный, заезженный, уничтоженный и т.п.) должен быть восстановлен. Полив зеленых насаждений на объектах озеленения производится в утреннее время не позднее 8–9 ч или в вечернее время после 18-19 ч. Погибшие и потерявшие декоративность цветы в клумбах, цветниках и вазонах должны сразу удаляться с одновременной подсадкой новых растений.
20. Выявление, перемещение, временное хранение и утилизация брошенных, в том числе разукомплектованных, транспортных средств осуществляется в установленном Правительством Москвы порядке.
21. Все разрушения и повреждения дорожных покрытий, озеленения и элементов благоустройства, произведенные по вине строительных и ремонтных организаций при производстве работ по прокладке подземных коммуникаций или других видов строительных работ, должны быть ликвидированы в полном объеме организациями, получившими разрешение на производство работ. До начала производства строительных работ на Земельном участке необходимо:
    - установить дорожные знаки в соответствии с согласованной схемой;
    - оградить место производства работ, на ограждениях вывесить табличку с наименованием организации, производящей работы, фамилией ответственного за производство работ лица, номером телефона организации.

    Ограждение следует содержать в опрятном виде, при производстве работ вблизи проезжей части необходимо обеспечить видимость для водителей и пешеходов, в темное время суток - обозначено красными сигнальными фонарями. Ограждение должно быть сплошным и надежным, предотвращающим попадание посторонних на стройплощадку. На направлениях пешеходных троп через траншеи следует устраивать мостки, обеспечивающие безопасное проход над траншеей.

    Оформление сноса или пересадки зеленых насаждений при необходимости оформляется в установленном законом порядке. Разрешение на производство работ следует хранить на месте работ и предъявлять по первому требованию лиц, осуществляющих контроль за выполнением настоящего Положения.

    При производстве работ на проезжей части улиц асфальт и щебень в пределах траншеи должны быть разобраны и вывезены производителем работ в специально отведенное место.

    Бордюр разбирается, складируется на месте производства работ для дальнейшей установки.

    Траншеи под проезжей частью и тротуарами необходимо засыпать песком и песчаным фунтом с послойным уплотнением и поливкой водой. Траншеи на газонах должны быть засыпаны местным грунтом с уплотнением, восстановлением плодородного слоя и посевом травы. Засыпка траншеи до выполнения геодезической съемки не допускается. Организация, получившая разрешение на проведение земляных работ, до окончания работ обязана произвести геодезическую съемку.

    Провалы, просадки грунта или дорожного покрытия, появившиеся как над подземными коммуникациями, так и в других местах, где не проводились ремонтно-восстановительные работы, но в их результате появившиеся в течение 2 лет после проведения ремонтно-восстановительных работ, должны быть устранены организациями, получившим разрешение на производство работ, в течение суток.

    Наледи, образовавшиеся из-за аварий на подземных коммуникациях, должны быть ликвидированы организациями - владельцами коммуникаций, либо на основании договора специализированными организациями за счет владельцев коммуникаций.
22. Общественные и культурно-массовые мероприятия, народные гуляния, в том числе с использованием любых форм торговли и обслуживания населения, проводятся их организаторами с соблюдением требований настоящего Положения.
23. Настоящие Правила обязательны для предприятий, учреждений, организаций независимо от организационно-правовых форм, индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица, осуществляющих свою деятельность в помещениях многоквартирного дома и на территории

Земельного участка, а также граждан, постоянно или временно проживающих в Многоквартирном доме.

24. Нарушители настоящего Положения несут ответственность в виде обязанностей возмещения причиненного им материального ущерба в соответствии с действующим законодательством РФ и устранения допущенных нарушений.

Подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО «МФЗ Сервис»

Генеральный директор _____ /Мамаков С.А./
м.п.

Заказчик:

_____**/Шашев Д.Б./**