Образец!!!

Договор № 99-1-
управления многоквартирным домом по адресу:
603107, г. Нижний Новгород, проспект Гагарина, дом 99, корпус 1

г. Нижний Новгород **«___» _____ 201__ г.**

Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплектСоюз Плюс», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Начальника отдела по работе с населением Лыжко Натальи Анатольевны, действующей на основании доверенности № 2 от 14.09.2015 года и

_____Ф.И.О.

являющийся Собственником /Правообладателем квартиры № ____ общей площадью _____ кв. м, (далее – Собственник/Правообладатель) на __ этаже 25-этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: 603137, г. Нижний Новгород, проспект Гагарина, дом 99, корпус 1 (далее - Многоквартирный дом), действующий(ая) на основании
Акта приема-передачи объекта долевого строительства от 01 октября 2015 в соответствии с Договором № 237-7-ВЫС-1/42 участия в долевом строительстве от 16 июня 2014 г., именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 603107, г. Нижний Новгород, дом 99, корпус 1 (далее по тексту – «Многоквартирный дом»), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.
1.2. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников от 24.09.2015 года.
1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников/Правообладателей помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, по заданию Собственников/Правообладателей помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.
2.2. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:
- инвентарный номер технического паспорта БТИ: 96687 от 24.07.2015 г.;
- серия, тип постройки: 303А.11/№7, каркасно-монолитный;
- год постройки: 2015;
- этажность: 25;
- количество квартир: 301; количество нежилых помещений: 0;
- общая площадь жилых помещений (без учета летних не отапливаемых): 14437,8 кв.м.;
- общая площадь нежилых помещений (без учета летних не отапливаемых): 0 кв.м;
- площадь технического чердака: 809,5 кв.м.;
- площадь технического подвала: 719,8 кв.м.;
- кадастровый номер: 52:18:0080161:658:, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома: 7 184,0 кв.м.
2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой его частью.
2.4. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также правила их оказания указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:
3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника/Правообладателя, 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. Обеспечивать сохранность, оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с Приложениями № 2 к настоящему Договору.
3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам/Правообладателям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, действующего законодательства РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
- выявления факта несанкционированного подключения (отключения) внутриквартирного оборудования Собственника/Правообладателя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
- использования Собственником/Правообладателем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника/Правообладателя, - с момента выявления нарушения;
- получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

3.3 Собственник/Правообладатель обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, предусмотренные настоящим Договором. Своевременно предоставлять Управляющей организации, ресурсоснабжающим организациям документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику/Правообладателю 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 по первому требованию.

3.3.43. Содержать помещение, подсобные помещения, балконы и лоджии в чистоте и порядке, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования, не допускать бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, других Собственников/Правообладателей помещений, соблюдать «Правила пользования общим имуществом Многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору).

3.3.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.5. Не допускать выполнение работ или совершение иных других действий, приводящих к порче помещений, общего имущества, нарушению прочности или разрушению конструкций (несущих, ненесущих) строения Многоквартирного дома, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшающих условия эксплуатации, пожарной безопасности и использования помещений Многоквартирного дома другими Собственниками/Правообладателями и пользователями.

3.3.6. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие в результате ликвидации последствий аварий, наступивших по вине Собственника/Правообладателя или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником/Правообладателем или иным пользователем условий настоящего Договора.

3.3.7. Своевременно предоставлять Управляющей организации, ресурсоснабжающим организациям сведения:

– свои персональные данные и персональные данные членов своей семьи, арендаторов, необходимые для начисления и перерасчета платы за помещение и коммунальные услуги, а также иные работы и услуги, подлежащей внесению Собственником/Правообладателем либо его доверенным лицом, согласно условиям настоящего Договора, а также в целях оформления и доставки платежных документов (квитанций), ведения учета по лицевому счету Собственника/Правообладателя, осуществления сбора платежей, ведения паспортного учета, взыскания задолженности по оплате коммунальных услуг, содержания и ремонта общего имущества, а также иных работ и услуг. Подписанием настоящего Договора Собственник/Правообладатель, члены семьи Собственника/Правообладателя, дает(ют) согласие на обработку его(их) персональных данных и не возражает(ют) против их передачи третьим лицам, для обработки в целях, предусмотренных настоящим Договором;

– показания приборов учета в срок с 20 по 25 число каждого текущего месяца;

– в пятидневный срок по требованию Управляющей организации копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по соглашению Сторон;

– о количестве (увеличении/уменьшении) граждан, проживающих (в том числе временно) в помещении Собственника/Правообладателя, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета либо Собственник/Правообладатель не предоставляет показания приборов учета;

– о смене Собственника, копии договоров купли-продажи помещения, дарения и другие документы, подтверждающие смену Собственника;

– свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника/Правообладателя в случае его временного отсутствия (более 24 часов) или неиспользования помещения на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить гражданам/юридическим лицам и их имуществу причинённый ущерб, явившийся следствием, в том числе, не предоставления данной информации;

– в трёхдневный срок о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником/Правообладателем полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием его персональных данных (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), а так же о смене нанимателя или арендатора;

– в трёхдневный срок о гражданах, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих с льготами по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

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

медицинскими отходами, санитарно-противоэпидемическому режиму работы при обращении с медицинскими отходами, установленные Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.7.2790-10, «Санитарно – эпидемиологическими требованиями к обращению с медицинскими отходами», (утв. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 09.12.2010 г. № 163).
3.3.11. Исполнять условия настоящего Договора.

3.4 Собственник/ Правообладатель имеет право:
3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией обязательств, установленных условиями настоящего Договора через лиц, уполномоченных общим собранием Собственников (Совет дома), которые вправе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей установленных условиями настоящего Договора.
3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
3.4.3. Члены семьи Собственника/Правообладателя несут равные с ним обязанности и имеют права пользования помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником/Правообладателем и членами его семьи. Дееспособные и не ограниченные судом в дееспособности члены семьи Собственника/Правообладателя несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением, если иное не установлено соглашением между Собственниками/Правообладателями и членами его семьи. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником/Правообладателем данного помещения, имеет права, обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

4.1. Собственник/Правообладатель обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.
4.2. Обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги возникает у:
- собственника жилого/нежилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое/нежилое помещение;
- лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство Многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.
4.3. Плата за жилое помещение/нежилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанции), предоставленных не позднее 15 числа, следующего за истекшим месяцем.
4.4. Плата за жилое помещение/нежилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (квитанций).
4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:
- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.
4.6. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения в Многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.
4.7. В случае если собственники помещений в Многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Нижнего Новгорода.
4.8. Размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом власти, в порядке, установленном законом субъекта РФ, исходя из занимаемой общей площади помещения в Многоквартирном доме, принадлежащего собственнику/Правообладателю такого помещения. Собственники помещений в Многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.
4.9. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в Многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.
4.10. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
4.11. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.
Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.
4.12. Неиспользование Собственником/Правообладателем и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В части, не урегулированной настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их совершения в письменной форме и подписания уполномоченными представителями Сторон. Приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.
8.3. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой Стороны. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу.
8.4. Вся переписка между Собственником/Правообладателем и Управляющей организацией должна осуществляться с использованием почтовых адресов и реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора.
8.5. Уведомления, претензии, извещения и требования в рамках настоящего Договора считаются доставленными надлежаще, если:
- стороне, направившей корреспонденцию, вручена квитанция о вручении заказного письма с уведомлением по местонахождению другой Стороны о доставке упомянутых в настоящем Договоре документов;
- стороне, направившей корреспонденцию, возвращено заказное письмо с отметкой об отсутствии либо выбытии адресата;
- они вручены Стороне или уполномоченному лицу лично под роспись;
- заказное письмо возвращено Стороне, направившей корреспонденцию, и/или не было доставлено по причине неявки адресата за его получением и/или истечением срока хранения почтового отправления.
8.6. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Приложения к Договору:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Правила пользования общим имуществом Многоквартирного дома.
4. Порядок проведения ремонтных работ в Многоквартирном доме.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «СтройКомплектСоюз Плюс»»
Адрес: 603000, Российская Федерация,
Нижегородская обл., г. Нижний Новгород,
ул. Б.Покровская, д. 70, кв.1
ОГРН 1135260010368,
ИНН 5260362393/КПП 526001001
Р/с 40702810442000003455 в Волго-Вятском Банке Сбербанка России, г.Н.Новгород
К/с 30101810900000000603, БИК 042202603

Начальник отдела по работе с населением
ООО «СтройКомплектСоюз Плюс», действующая на основании доверенности №2 от 14.09.2015

_____/**Лыжко Наталья Анатольевна**/
М.П.

Собственник/Правообладатель:

Ф.И.О.
00.00.00. года рождения,
пол: _____,
Паспорт гражданина Российской Федерации,
серия: _____, № _____,
выдан: 00.00.00. года,
_____
_____,
код подразделения _____,
место рождения: _____.,
зарегистрирована по адресу: _____
_____
Тел.: _____
Почтовый адрес для переписки: _____
_____

_____/ **Ф.И.О.**/

Приложение № 1
к Договору управления
Многоквартирным домом
от _____ 2015 г. № 99-1-_____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
расположенного по адресу:
603107, г. Н.Новгород, проспект Гагарина, дом 99 корпус 1

1. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома	г. Нижний Новгород, проспект Гагарина, дом №99 корпус 1
Инвентарный номер многоквартирного дома	96697 от 24.07.2015 года
Серия, тип постройки	303 А.11/№7
Год постройки	2015 г.
Степень износа по данным государственного технического учета	-
Степень фактического износа	-
Год последнего капитального ремонта	-
Количество этажей	25
Наличие подвала	техподполье
Наличие технического чердака	технический чердак
Наличие цокольного этажа	нет
Наличие мансарды	нет
Наличие мезонина	нет
Количество квартир	301
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	нет
Строительный объем	66 459 куб. м
Площадь:	
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	19 675,0 кв. м
б) жилых помещений (общая площадь квартир)	14 437,8 кв. м
в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	5 327,2 кв. м
Количество лестниц	206 шт.
Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	753,5 кв. м
Площадь земельного участка, выделенного под строительство	7 184 кв. м
Кадастровый номер земельного участка, выделенного под строительство	52:18:0080161:658

8.3	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт.	50
8.4	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях	шт.	677
8.5	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов,	шт.	100

Управляющая организация:
ООО «СтройКомплектСоюз Плюс»

Начальник отдела по работе с населением

_____/ Н.А. Лыжко, действующая на основании доверенности №2 от 14.09.2015 г./
М.П.

Собственник:

_____/ Ф.И.О/

Приложение №2
к Договору управления
Многоквартирным домом
от _____2015 г. № 99-1-_____

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: 603107, г. Нижний Новгород, пр-т Гагарина, дом 99 корпус 1

ВИД РАБОТ	ПЕРЕОДИЧНОСТЬ	ПРИМЕЧАНИЯ
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирных домов		
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
1.1.Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания При выявлении нарушений	Ежемесячно, в зимний период еженедельно	 Установление возможных причин возникновения нарушений, разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ
1.2.Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов и коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами При выявлении нарушений	Раз в год	 Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование, составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций, проведение работ
1.3.Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента При выявлении нарушений	2 раза в год в осенне-весенний период	 Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		
2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений При выявлении нарушений	еженедельно	 Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.

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	По мере необходимости	
4.5.При выявлении повреждений и нарушений		Разработка плана восстановительных работ, 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	По мере необходимости	
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	По мере необходимости	
5.3.При выявлении повреждений и нарушений		Разработка плана восстановительных работ, 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	По мере необходимости	
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;	По мере необходимости	
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;	По мере необходимости	
6.4.При выявлении повреждений и нарушений		Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		
7.1.Проверка кровли на отсутствие протечек	Ежеквартально, при отсутствии	

		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	По мере необходимости	
9.2.Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	еженедельно	
9.3.Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	По мере необходимости	
9.4.Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	По мере необходимости	
9.5.При выявлении повреждений и нарушений		Разработка плана восстановительных работ, 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	Ежеквартально	
10.2.Проверка состояния звукоизоляции и огнезащиты	Ежеквартально	
10.3.При выявлении повреждений и нарушений		Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:		
11.1.Проверка состояния внутренней отделки	По мере необходимости	
11.2.При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию устранение выявленных нарушений	По мере необходимости	
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
12.1.Проверка состояния основания, поверхностного слоя	По мере необходимости	
12.2.При выявлении повреждений и нарушений		Разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений,		

герметичности оборудования		
15.3.Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	Согласно регламенту работ	
15.4.Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	Согласно регламенту работ	
15.5.Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	Согласно регламенту работ	
15.6. При выявлении повреждений и нарушений		Разработка плана восстановительных работ, 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)	Ежедневно	
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	Ежедневно	
16.3.Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	Ежедневно	
16.4.Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По мере необходимости	
16.5.Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	Ежедневно	
16.6.Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	Ежедневно	
16.7.Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	По мере необходимости	
16.8.Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	По мере необходимости	
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее		

второго этажа		
20.5. Мытье пола кабины лифта	Ежедневно	
20.6. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков лифтовых кабин	Еженедельно	
20.7. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	Ежемесячно	
20.8. Мытье окон	2 раз в год	
20.9.Уборка помещений чердака и подвала от мусора	1 раз в год	
20.10.Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	По мере необходимости	
21. 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 (с 01 ноября по 31 марта):		
21.1.Подметание свежевыпавшего снега	Ежедневно	
21.2.Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	Ежедневно	
21.3.Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	1 раз в трое суток	
21.4.Очистка придомовой территории от наледи и льда	Ежедневно	
21.5.Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	Ежедневно	
21.6.Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно	
21.7. Посыпка придомовой территории противогололедными материалами	0,2-0,3 кг на 1 кв.м	
22. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (с 01 апреля по 31 октября):		
22.1.Подметание и уборка придомовой территории	Ежедневно	
22.2.Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	Ежедневно	
22.3.Уборка и выкашивание газонов, уборка скошенной травы и опавших листьев	3 раза в сезон	
22.4. Вырубка поросли, вырубка аварийных насаждений	По мере необходимости	
22.5. подметание территории в дни выпадения обильных осадков	2 раза в сутки	

27.4. Ведение технической документации дома	Постоянно	
27.5. Планирование и проведение экономических расчетов по содержанию и ремонту элементов общего имущества многоквартирного дома, подготовка собственникам предложений по перечню требуемых услуг и работ.	Постоянно	
27.6. Ведение паспортного и иного учета собственников помещений многоквартирного дома.	Постоянно	
27.7. Начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги, обеспечение сбора платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.	Постоянно	
27.8. Принятие мер по взысканию задолженности по начисленным платежам с собственников помещений.	По мере необходимости	
27.9. Прием населения, рассмотрение заявлений, предложений и жалоб, принятие соответствующих мер.	Постоянно	
27.10. Выдача проживающим в доме необходимых справок.	Постоянно	
27.11. Ведение претензионной работы.	Постоянно	
27.12 Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Постоянно	

Управляющая организация:
ООО «СтройКомплектСоюз Плюс»

Начальник отдела по работе с населением

_____/ Н.А. Лыжко, действующая на основании доверенности №2 от 14.09.2015 г. /
М.П.

Собственник:

_____/ Ф.И.О/

Приложение № 3
к Договору № 99-1-____
управления
многоквартирным домом
От «___» _____ 2015 г.

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

расположенного по адресу: 603107, г. Нижний Новгород, проспект Гагарина, дом №99 корпус 1

1. Общие положения:

1.1.Настоящие Правила пользования общим имуществом в Многоквартирного дома разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами.

1.2. Настоящие Правила включают: правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме, правила содержания домашних животных, правила пользования придомовой территорией.

1.3. Собственники/Правообладатели, наниматели, члены их семей, другие лица, проживающие в Многоквартирном доме, обязаны выполнять правила проживания в многоквартирном доме.

2. Собственникам //Правообладателям Многоквартирного дома запрещается:

2.1. Загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

2.2. Устанавливать навесы над лоджиями или балконами. Выполнять остекление лоджий, балконов можно только после согласования и письменного разрешения Управляющей организации.

2.3. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод.

2.4. Чистить ковры, одежду постельные принадлежности на балконах и в проемах лестничных клеток.

2.5. Устанавливать на фасаде дома встроенные вентиляторы, кондиционеры, а на балконах — радио- и телевизионные антенны, без согласования с собственниками помещений и Управляющей организацией.

2.6. Выбрасывать в раковины, ванны, унитазы и в другое сантехническое оборудование мусор, тряпки и другие предметы. Устранение аварий и выполнение ремонтных работ по устранению повреждений инженерных сетей дома, возникших вследствие неправильного использования жильцами сантехнического оборудования, производятся за счет лица, по вине которого произошло такое повреждение.

2.7. Изменять назначение жилого или нежилого помещения без согласования с собственниками помещений в Многоквартирном доме и Управляющей организацией и без разрешения уполномоченных органов.

2.8. Закрывать вентиляционные отверстия и каналы.

2.9. Проведение в помещениях ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрели, молотков и т.п.) в выходные и праздничные дни. Допускается только в рабочие дни с 9-00 до 13-00 и с 14-00 до 19-00 часов;

2.10. В период между 22:00 и 7:00 утра громкое пение, свист, крики, а также иные действия, нарушающие покой и тишину в ночное время, включение/эксплуатация любых производящих звуки и шумы устройств, сила и громкость которых нарушает спокойствие Собственников/Правообладателей;

2.11. Использование различного рода пиротехнических изделий и взрывчатых веществ;

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

2.13. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания собственников Многоквартирного дома. Пешеходные дорожки, подъезды Многоквартирного дома и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

2.14. Производить в помещениях или местах общего пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, устанавливать дополнительные тамбуры без согласования с управляющей организацией и госпожнадзором, заменять проектные электрические светильники, изменять монтажную схему электропроводки, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Многоквартирного дома без предварительного согласования с Управляющей организацией.

2.15. Писать/рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях в

4.6. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцами автотранспортных средств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.
4.7. Собственникам/Правообладателям и членам их семей выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.
4.8. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам, на стоянках, отведенных Управляющей организацией специально для этих целей. Жители или посетители, ездящие на велосипедах по территориям, находящимся в общем пользовании, должны заботиться о безопасности пешеходов. Запрещается езда на велосипедах по газонам и цветникам.
4.9. На территории многоквартирных домов не разрешается стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.
4.10. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирных домов и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с Управляющей организацией.
4.11. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.
4.12. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

5. Содержание домашних животных

5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в местах общего пользования Многоквартирного дома домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.
5.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, Управляющая организация может применить административные меры или обратиться в правоохранительные органы или суд.
5.3. Домашних животных можно выгуливать без поводка в строго отведенных районными или городскими службами для этого местах. На остальной территории Многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории Многоквартирного дома обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.
5.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Управляющую организацию и Собственников/Правообладателей помещений в Многоквартирном доме от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением.
5.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

6. Контроль за сохранностью общего имущества Многоквартирного дома.

6.1. Управляющая организация осуществляет деятельность по обеспечению контроля за сохранностью общего имущества, безопасного и комфортного владения, пользования и распоряжения помещениями Многоквартирного дома, санкционированным доступом на территорию Многоквартирного дома, функционированием лифтов, соблюдением требований пожарной безопасности, иных норм и правил, установленных действующим законодательством РФ. Управляющая организация осуществляет контроль по своему усмотрению как собственными силами, так и с привлечением третьих лиц.
6.2. При осуществлении контроля Управляющая организация вправе:
6.2.1. Осуществлять контроль за сохранностью, исправностью и работоспособностью общего имущества на территории Многоквартирного дома путем обходов территории сотрудниками управляющей организации.
6.2.2. Осуществлять контроль за ведением строительных работ (путём обхода помещений в которых производятся строительные (монтажные) работы, не допускать самовольного переустройства и/или перепланировки помещения, проведения любых работ, связанных со строительным шумом, в выходные и праздничные дни, а так же в рабочие дни в период с 19:00 часов вечера до 09:00 часов утра по местному времени.
6.2.4. Осуществлять контроль доступа Собственников/Правообладателей и посторонних (третьих) лиц на территорию Многоквартирного дома. Контроль осуществляется с помощью домофона. Ключ от домофона выдается в офисе Управляющей организации, в рабочее время. Один ключ на помещение выдается бесплатно, дополнительные ключи за дополнительную плату. В случае утери ключа, новый ключ выдается на основании письменного заявления и за дополнительную плату.
6.2.5. При обнаружении технических неисправностей (поломка лифта, отключение электричества, прорыв систем горячего и холодного водоснабжения и т.д.) принимать меры к первичному устранению неисправностей (перекрытию системы водоснабжения, аварийное открытие дверей лифта и т.д.) и сообщать аварийным службам.
6.2.6. Осуществлять контроль за вывозом Собственником/Правообладателем строительного и иного мусора, образовавшегося в ходе проведения в помещении Собственника/ Правообладателя ремонтных и иных работ, а также за вывозом специализированными компаниями соответствующего мусора со специально выделенных мест на территории Многоквартирного дома.
6.2.7. Регистрировать обращения Собственников/Правообладателей в журнале учета обращений, и доводить их до соответствующих служб и исполнителей.

Приложение № 4
к Договору № 99/1-_____
управления многоквартирным домом

От «___» _____ 20 г.

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, расположенном по адресу: 603107, г. Нижний Новгород, проспект Гагарина, дом №99 корпус 1

1. Общие положения:

1.1. До начала производства работ по переустройству или перепланировке Собственник/Правообладатель помещения обязан согласовать (получить разрешение) переустройство или перепланировку в установленном Законом порядке.

2. Обязательные требования к переустройству или перепланировке помещений.

2.1. Архитектура:
2.1.1. Проект перепланировки не должен нарушать существующие несущие конструкции.
2.2.2. Запрещается:

- присоединять балконы и лоджии к жилой части квартиры;
- изменять назначение помещений;
- изменять конфигурацию, размеры и наружный цвет оконных проемов;
- устраивать проходы в перекрытиях для объединения квартир, находящихся на разных этажах;
- увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений квартиры;
- присоединять к квартире площади межквартирного холла;
- устанавливать кондиционеры на фасаде дома без согласования с Управляющей организацией. При установке кондиционеров должны быть согласованы места установки наружного блока и предусмотрена возможность отвода воды;
- Изменять площадь сечения ствола шахты естественной вентиляции.

2.2. Переустройство системы электроснабжения:
2.2.1. Суммарная одновременная электрическая нагрузка установленного в квартире электрооборудования не должна превышать отведенную проектом мощность.
2.2.2. Запрещается:

- выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
- превышать выделенную на квартиру электрическую мощность;
- использовать материалы, не соответствующие ГОСТ и ТУ.

2.3. Переустройство системы отопления:
2.3.1. Изменение типа отопительных приборов и места их установки, допускается только в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
2.3.2. Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по данным стоякам.
2.3.3. Запрещается:

- заменять материал стояков;
- устанавливать запорную арматуру на стояках;
- выносить отопительные приборы на лоджии и балконы;
- переносить стояки и приближать их к стенам;
- убирать стояки в стены;
- устраивать теплые полы от системы отопления;
- удлинять подводку к радиаторам.
- демонтировать гильзы стояков отопления в перекрытиях;
- демонтировать крепежные кронштейны стояков;
- увеличивать мощность отопительных приборов;
- устанавливать циркуляционные насосы на стояках.

2.8.8. Отключение стояков отопления, х/в и г/в осуществляется сотрудниками Управляющей организации на основании письменной заявки.

2.8.9. Перед проведением строительных работ собственник запрашивает в Управляющей организации исполнительную схему разводки труб отопления в полах квартиры во избежание повреждения.

2.8.10. По необходимости собственник запрашивает в Управляющей организации исполнительную электромонтажную схему.

2.8.11. При несоблюдении Правил проведения ремонтных работ, к Собственнику/Правообладателю помещения применяются санкции, установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО «СтройКомплектСоюз Плюс»

Начальник отдела по работе с населением

_____/ Лыжко Наталья Анатольевна, действующая на основании доверенности №2 от 14.09.2015 г./
М.П.

Собственник:

_____/ Ф.И.О/

3.1.3. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам/Правообладателям помещения(ий), в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.
3.1.4. Информировать Собственника/Правообладателя в порядке, установленном действующим законодательством РФ, об изменении размера платы за коммунальные услуги.
3.1.5. Осуществлять ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, организовывать направление квитанций всем Собственникам/Правообладателям и пользователям помещений в Многоквартирном доме.
3.1.6. Принимать плату от Собственника/Правообладателя за управление, содержание и ремонт Многоквартирного дома, иные работы и услуги, предусмотренные условиями настоящего Договора, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций.
3.1.7. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций.
3.1.8. Вести и хранить документацию, полученную от Застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника/Правообладателя знакомить его с содержанием указанных документов.
3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника/Правообладателя, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки информировать Собственника/Правообладателя о принятых мерах.
3.1.10. Информировать Собственника/Правообладателя о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение сроков, предусмотренных действующим законодательством РФ, с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения - немедленно.
3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника/Правообладателя помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
3.1.12. Обеспечить Собственника/Правообладателя информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации.
3.1.13. По требованию Собственника/Правообладателя выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
3.1.14. Предоставлять Собственнику/Правообладателю отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
3.1.15. На основании заявки Собственника/Правообладателя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника/Правообладателя.
3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний и опломбировкой приборов учета.
3.1.17. Обеспечивать организацию круглосуточного диспетчерского обслуживания лифтов и аварийно-диспетчерского обслуживания Многоквартирного дома.
3.1.18. Осуществлять контроль за работоспособностью системы пожарной сигнализации. Своевременно реагировать на срабатывание системы согласно инструкции.

3.2 Управляющая организация вправе:
3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
3.2.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников/Правообладателей и ее производственных возможностей, но в любом случае в соответствии с требованиями действующего законодательства.
3.2.3. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора взыскивать с виновных лиц суммы неплатежей, ущерба, неустойки, убытков нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, нарушением иных условий Договора и действующего законодательства РФ.
3.2.5. Готовить предложения общему Собранию собственников (Совету дома), по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, иных работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего Договора, и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении общим Собранием собственников новой стоимости услуг, работ направить для подписания Собственнику/Правообладателю дополнительное соглашение к настоящему Договору.
3.2.6. На основании Решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду помещения относящиеся к местам общего пользования, вырученные средства по своему усмотрению перераспределять на затраты по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
3.2.7. В случае несоответствия данных о количестве проживающих, имеющихся у Управляющей организации с данными, предоставленными Собственником/Правообладателем, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с условиями настоящего Договора.
3.2.8. В заранее согласованное с Собственником/Правообладателем время осуществлять проверку правильности снятия Собственником/Правообладателем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
3.2.9. Заключать договоры с третьими лицами - поставщиками телекоммуникационных, Интернет и прочих услуг, исполнителями работ.
3.2.10. Без предварительного уведомления Собственника/Правообладателя ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

3.3.8. При проведении строительных, монтажных, ремонтных, погрузочных работ руководствоваться Приложениями №№ 3,4 к настоящему Договору и соблюдать следующие требования:
– не производить переустройство, перепланировку, реконструкцию помещения, перестановку имеющегося, либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, не предусмотренных проектным решением (проектом) и производимых Собственником/Правообладателем без соблюдения требований, установленных действующим законодательством РФ. В случае проведения данных работ в соответствии с действующим законодательством РФ, до начала производства данных работ, предоставить Управляющей организации всю проектную и разрешительную документацию, подтверждающую законность проведения работ;
– в случае самовольного переустройства помещений, переоборудования балконов и лоджий, перестановки либо установки дополнительного санитарно-технического и иного оборудования и иных нарушений действующего законодательства РФ и условий настоящего Договора, Собственник/Правообладатель обязан за свой счет исправить нарушение(я) и/или привести помещение в прежнее состояние, в течение 5-ти дней с момента получения письменного требования от Управляющей организации и возместить причиненный ущерб в полном объеме;
– при проведении работ по установке на фасадах лоджий, систем кондиционирования, вентиляции, телевидения, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду Многоквартирного дома и отражается на общем архитектурном облике необходимо обратиться в Управляющую организацию для получения письменного согласования на стадии разработки проекта установки вышеуказанного. В случае нарушения данного правила Управляющая организация вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Собственника/Правообладателя, а также отнести все понесенные расходы и затраты связанные с производством работ, указанных в настоящем подпункте на Собственника/Правообладателя;
– скрытые работы в обязательном порядке должны производиться в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ и быть предъявлены представителю Управляющей организации, о чем составляется соответствующий акт в течение 3 (трех) календарных дней с момента окончания работ. При подписании указанного акта Собственник/Правообладатель одновременно передает представителю Управляющей организации полный комплект разрешительной документации.
3.3.9. При эксплуатации Многоквартирного дома и Помещений условиями настоящего Договора и соблюдать следующие требования:
– не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (суммарной мощностью более 9 кВт./ч.);
– не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении;
– не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
– не присоединяться к внутридомовым инженерным системам, не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета;
– не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, путем слива воды);
– не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами, самовольно установленными запорными устройствами, дверями, перегородками и т.д. эвакуационные пути и помещения общего пользования: коридоры, тамбуры, проходы, лестничные клетки и марши, балконы, запасные выходы, подвальные и чердачные помещения, лифтовые холлы, фойе и т.д.;
– не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; перевозка (переноска) строительных материалов, смесей и иных сыпучих материалов производится только при упаковке таких материалов в полиэтиленовые пакеты;
– не перегружать лифты, груз распределять равномерно, не допускать засорения сыпучими материалами шахт, бережно относиться к внутренней отделке лифтовых кабин и системам их управления. Соблюдать иные правила эксплуатации лифтов, размещённые в лифтовых кабинах;
– предохранять от повреждений пол и напольное покрытие лифтовых холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также обеспечить защиту дверных косяков, лифтовых дверей и кабин полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными материалами и средствами при проведении ремонтных/строительных работ, транспортировке груза;
– не использовать контейнер ТБО для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
– не сбрасывать в систему канализации мусор, строительные смеси, и иные разбухающие, твёрдые сыпучие и затвердевающие отходы, засоряющие канализацию, а в случае засорения канализации по его вине - возместить Управляющей организации фактические расходы по ликвидации засорения, а так же ущерб причинённый другим Собственникам/Правообладателям;
– не нарушать тишину и покой граждан в ночное время (с 22-00 ч. до 7-00 ч. по местному времени), в том числе при использовании телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, иных громкоговорящих устройств на повышенной громкости, крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах и т.д.;
– не нарушать тишину и покой граждан при производстве работ по переустройству, реконструкции и перепланировке помещений в жилом доме и иных ремонтных работ, создающих повышенный шум и (или) вибрацию, с 19-00 ч. до 09-00 ч. по местному времени, а так же в выходные и праздничные дни круглосуточно;
– осуществлять вывоз строительного и иного мусора, образовавшегося в ходе проведения в помещении Собственника/Правообладателя ремонтных и иных работ, с последующей уборкой мест общего пользования загрязненных вследствие вывоза мусора, проведения работ и т.д.;
– не нарушать архитектурную целостность Многоквартирного дома, не производить несогласованную установку на фасадах лоджий, систем кондиционирования, вентиляции, телевидения, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду Многоквартирного дома и несанкционированная установка которых искажает архитектурный облик Многоквартирного дома, внешние стороны стен которого также входят в состав общего имущества.
3.3.10. Собственники/Правообладатели помещений Многоквартирного дома, осуществляющие предпринимательскую (хозяйственную) деятельность (в том числе медицинскую и/или фармацевтическую деятельность, выполнение лечебно-диагностических и оздоровительных процедур), не вправе осуществлять сбор и временное хранение мусора (отходов), образовавшегося в результате осуществления предпринимательской деятельности в контейнерах и на площадке хранения и сбора ТБО; обязаны соблюдать обязательные санитарно-эпидемиологические требования к обращению (сбору, временному хранению, обеззараживанию, обезвреживанию, транспортированию) с отходами, образующимися в организациях при осуществлении такой деятельности (далее – медицинские отходы), а также к размещению, оборудованию и эксплуатации участка по обращению с

коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
4.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.
4.14. В случае неоказания или оказания Управляющей организацией коммунальных услуг ненадлежащего качества перерасчет за соответствующие виды услуг производится в соответствии с действующим законодательством на основании письменного заявления Собственника и акта о соответствующем нарушении, направленных в Управляющую организацию не позднее 6 (шести) месяцев с даты составления такого акта.
4.15. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание коммунальных услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками/Правообладателями, советом Многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками/Правообладателями (уполномоченными им лицами, советом Многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:
- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- инициирования общего собрания собственников.
5.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.
Отчет предоставляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
Годовой отчет должен содержать информацию, установленную действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
6.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.
6.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу/Собственнику/Правообладателю, если он возник в результате:
– противоправных действий (бездействий) Собственников/Правообладателей и лиц, проживающих либо пользующихся помещениями Собственников/ Правообладателей;
– использования Собственниками/ Правообладателями и лицами, проживающими либо пользующимися помещениями Собственников/Правообладателей общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
– не исполнения Собственниками/ Правообладателями своих обязательств, установленных настоящим Договором;
– аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
6.4. Собственник/Правообладатель, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством РФ.
6.5. Собственник/Правообладатель помещения в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплативший взнос на капитальный ремонт, обязан уплатить пени в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
6.6. При наличии у Собственника/Правообладателя задолженности Управляющая организация вправе ввести ограничение/приостановление коммунальных услуг в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.
6.7. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на 5 (пять) лет,
7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления Многоквартирным домом по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.
7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
7.4. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего иные обязательные для Сторон правила, чем те, которые действовали при заключении Договора. Изменения вносятся путем подписания сторонами двухстороннего соглашения.
7.5. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления Многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом 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 непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2. Перечень общего имущества

№№	Наименование, технические характеристики	Единица измерения	количество
1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме			
1.1	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	шт.	206
1.2	Лифтовые шахты ж/б	шт.	2
1.3	Лифтовые кабины	шт.	4
1.4	Коридоры (внутриподъездные)	кв.м	2501,8
1.5	Лестничные клетки	кв.м	753,5
1.6	Прочие общедомовые помещения	кв.м	613,7
1.7	Технический чердак (над помещениями 25 этажа)	кв.м	809,5
1.8	Тех.подполье	кв.м	918,6
1.9	Мусоропровод	шт.	1
2. Крыши			
2.1	Крыши плоские рулонные	кв.м	939,34
3. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома			
3.1	Фундаменты свайные	шт.	Согласно проекту
3.2.	Наружные и внутренние капитальные стены	кв.м	Согласно проекту
3.3	Перегородки	кв.м	Согласно проекту
3,4	Перекрытия монолитные ж/бетонные	кв.м	Согласно проекту
3.5	Полы	кв.м	Согласно проекту
3.6	Проемы (окна, двери)	кв.м	Согласно проекту
4.Санитарно-техническое, и иное оборудование			
4.1	Сан.-техническое оборудование	шт.	5
4.2	Подъемник электрический для маломобильных групп	шт.	1
4.3	Система аудио -и видеодомофона	шт.	1
4.4.	Телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	Согласно проекту	Согласно проекту
4.5	Система вентиляции	Согласно проекту	
5.Система холодного водоснабжения			
5.1	Водопровод общий		
5.3	Трубопровод из стальных водогазопроводных труб	м	1920
5.4	Трубопровод из полипропиленовых труб	м	3580
5.5	водомерный узел ВО	шт.	1
5.6	Хозпитьевая 2-х насосная установка 1, В1	шт.	1
5.6	Хозпитьевая 2-х насосная установка 2, В1-2	шт.	1
5.7	Противопожарное оборудование (насос)	шт.	4
6.Система горячего водоснабжения			
6.1	Трубопровод из стальных водогазопроводных труб	м	2374
6.2	2-х насосная повысительная установка	шт	2
7. Система отопления			
7.1	Тепловой пункт	шт	1
7.2	Теплообменники фирмы « Ридан»	шт	2
7.3	Циркуляционные насосы	шт	4
7.4	Грязевые фильтры	шт	1
7.5	Распределитель-коллектор	шт	50
7.6	Отопительные приборы	шт	717
.7.7	Запорно-регулировочная арматура		Согласно проекту
7.8	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт.	Согласно проекту
8. Система электроснабжения			
8.1	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;	шт.	2
8.2	Общедомовые приборы учета электроэнергии	шт	6

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	ежедневно	
2.3.Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	ежедневно	
Устранение выявленных неисправностей.		Незамедлительное устранение 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	По мере необходимости	
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	Раз в год	
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	Раз в год	
3.4. В случае выявления повреждений и нарушений		Составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение
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	Раз в год	
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	По мере необходимости	
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	По мере необходимости	

	жалоб	
7.2.Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	Раз в год	
7.3. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	Раз в год	
7.4. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	Еженедельно	
7.5. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	По мере необходимости	
7.6. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	По мере необходимости	
7.7. Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	По необходимости	
7.8. Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	По мере необходимости	
7.9. При выявлении нарушений		Незамедлительное устранение нарушений, приводящих к протечкам. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, 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	Раз в год	
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	Раз в год	
8.3. Проверка состояния штукатурного слоя и окраски металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам	По мере необходимости	
8.4. При выявлении повреждений и нарушений		Разработка плана восстановительных работ,

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	По мере необходимости	
13.2. При выявлении нарушений		Незамедлительный ремонт в отопительный период. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, 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;	Согласно регламенту работ	
14.2.Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	Согласно регламенту работ	
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	Согласно регламенту работ	
14.4.Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	Согласно регламенту работ	
14.5.Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	Согласно регламенту работ	
14.6.При выявлении повреждений и нарушений		Разработка плана восстановительных работ, 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	Согласно регламенту работ	
15.2.Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и	Согласно регламенту работ	

водоснабжение) в многоквартирных домах:		
17.1.Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	ежегодно	
17.2.Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	ежегодно	
17.3.Удаление воздуха из системы отопления	ежедневно	
17.4.Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	ежегодно	
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования		
18.1.Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	ежегодно	
18.2.Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	ежегодно	
18.3.Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода,	Согласно регламента работ	
18.4.Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	Согласно регламента работ	
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		
19.1.Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Согласно регламента работ	
19.2.Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	Согласно регламента работ	
19.3.Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	Согласно регламента работ	
19.4.Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	Согласно регламента работ	
III. **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме**		
20. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
20.1.Влажное подметание лестничных площадок и маршей 1-2 этажей	Ежедневно	
20.2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Еженедельно	
20.3. Мытье лестничных площадок и маршей 1-2 этажей	Ежедневно	
20.4. Мытье лестничных площадок и маршей выше	Еженедельно	

22.6.Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости	
22.7.Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	Ежедневно	
23. Благоустройство		
23.1.Укрепление дверей (кроме поквартирных)	По мере необходимости	
23.2.Покраска и мелкий ремонт детских и спортивных площадок, подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	2 раза в год	
23.3.Ремонт и укрепление входных дверей и окон технических помещений и помещений, относящихся к общедомовому имуществу дома.	По мере необходимости	
23.4.Обслуживание домофонной системы, установленной на входной группе подъезда (кроме поквартирных)	Согласно регламента работ	
24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:		
24.1.Вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	Незамедлительно	
25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.		
25.1.Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	Согласно регламента работ	
26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.		
26.1. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения (лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования)	Незамедлительно	
IV. **Управление многоквартирным домом.**		
27. Управление многоквартирным домом		
27.1. Информирование населения	Постоянно	
27.2. Заключение договоров со специализированными подрядными организациями, осуществление контроля над их исполнением (захоронение ТБО, обслуживание и ремонт лифтов, обслуживание и ремонт систем вентиляции, противопожарные мероприятия, договора на работы по дезинсекции и дератизации и пр.)	Постоянно	
27.3. Заключение договоров на поставку коммунальных услуг и осуществление контроля над их исполнением	Постоянно	

местах общего пользования.

2.16. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям, кроме мест, специально отведенных под эти цели.

2.17. Вывешивать объявления, рекламную продукцию на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных Управляющей организацией для этого мест и по предварительному согласованию с ней.

2.18. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей организации и согласования вопроса с Собственниками/Правообладателями помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками. Устанавливать железные двери в местах общего пользования без разрешения Управляющей организации.

2.19. Курить в местах общего пользования (переходах, холлах, лифтах, балконах и т.д.) на территории Многоквартирного дома;

2.20. Мусорить на территории Многоквартирного дома;

2.21. Использовать территорию Многоквартирного дома, для распития спиртных напитков, употребления наркотических веществ.

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

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

2.24. Складирование строительного и бытового мусора в местах общего пользования, не предназначенных для этого. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны складироваться в специально отведённых для этого местах и в специальной упаковке (мусорный полиэтиленовый мешок). Весь крупногабаритный мусор и отходы, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны складироваться в соответствующих местах для сбора мусора (отходов), на территории Многоквартирного дома. Строительный мусор должен немедленно после выноса из Помещения спускаться во двор и вывозиться за пределы территории Многоквартирного дома.

3. Проведение погрузочно-разгрузочных работ:

При проведении погрузо-разгрузочных работ Собственник/Правообладатель помещения обязан:

3.1. Подвоз/вывоз крупногабаритных материалов, мебели и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы проводить с 09:00 до 19:00 часов;

3.2. Перевозку (переноску, подъем, спуск) строительных и иных материалов, мебели производить в лифтах, по коридорам, по лестницам, специально для этого предназначенным;

3.3. Перевозить (переносить, поднимать, спускать) строительные материалы, смеси, строительный мусор и иные сыпучие материалы только упакованные в полиэтиленовые пакеты;

3.4. При перемещении строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов предохранять (своими силами и за свой счет) от повреждений пол и напольное покрытие лифтовых холлов и коридоров, лифтовые кабины, двери и дверные проемы, путем их покрытия полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами;

3.5. Не допускать засорения лифтовых кабин и шахт, перегруза лифтов, равномерно распределять груз по полу кабины;

3.6. Немедленно, после производства работ произвести вынос мусора, упаковочных, предохраняющих материалов и т.д., с последующей уборкой мест общего пользования загрязненных вследствие вноса/выноса материалов, мебели, строительного и иного мусора.

3.8. Ущерб, нанесенный общему имуществу Многоквартирного дома, местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов либо любыми иными действиями, возмещается лицом, причинившем ущерб. Размер ущерба, нанесенного местам общего пользования Многоквартирного дома, обосновывается расчетом Управляющей организации.

3.9. В случае неисполнения Собственниками/Правообладателями настоящих Правил Управляющая организация вправе ограничить или запретить любые из вышеуказанных действий (перевозка (переноска) предметов, строительных материалов, пользование лифтами, т.д.)

4. Использование придомовых территорий.

4.1. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником/Правообладателем помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

4.2. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирных домов допускается только при наличии письменного разрешения Управляющей организации.

4.3. Собственник/Правообладатель не вправе использовать придомовую территорию для возведения на ней гаражей, установления «ракушек» для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д.

4.4. Запрещается: парковка транспортных средств на газонах, тротуарах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; мойка, ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирных домов, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.5. При парковке машин у входа в подъезд Многоквартирного дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд. Парковка, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

6.2.8. Осуществлять контроль за системой пожарной сигнализации, её работоспособностью. Своевременно и правильно реагировать на её срабатывание.

6.2.9. Запрещать эксплуатацию лифтов при нарушении правил их пользования и эксплуатации.

6.2.10. Запрещать складирование строительного мусора и любого другого мусора в местах общего пользования Многоквартирного дома (на площадках возле квартир, лифтовых холлах, балконных переходах и на придомовой территории).

6.2.11. Осуществлять иные действия, направленные на обеспечение сохранности имущества Многоквартирного дома и необходимые для соблюдения прав и законных интересов Собственников/Правообладателей в Многоквартирном доме.

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО «СтройКомплектСоюз Плюс»

Начальник отдела по работе с населением

_____/ Н.А. Лыжко, действующая на основании доверенности №2 от 14.09.2015 г./
М.П.

Собственник:

_____/ Ф.И.О/

2.4. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения

2.4.1. Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения в помещениях должен осуществляться Собственником/Правообладателем в строгом соотвествии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.4.2. Запрещается:

- заменять материал стояков;
- устанавливать запорную арматуру на стояках водоснабжения;
- переносить магистральные стояки, приближать их к стенам, демонтировать крепежные кронштейны;
- убирать стояки водоснабжения в стены;
- устраивать подогрев полов от системы горячего водоснабжения;
- демонтировать счетчики воды, установленные на вводе труб в квартиру;
- демонтаж редукторов давления.

2.4.3. Для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу. Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри технического шкафа.

2.4.4. Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения в помещении должны соответствовать ГОСТ, ТУ и пройти сертификацию на территории РФ.

2.4.5. При установке отопительных бойлеров, во избежание подмеса, обязательна установка на гребенке отсекающих кранов при наличии гигиенического душа, душеных кабин во избежание подмеса воды необходима установка обратного клапана.

2.5. Переустройство системы водоотведения и канализации

2.5.1. Запрещается:

- заменять материал стояков канализации.
- переносить стояки канализации.
- выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
- устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
- выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.)
- закрывать доступ к местам «врезки» и прочисток на основном стояке канализации.
- демонтировать крепежи кронштейнов стояков.

2.6. Обустройство теплых полов

2.6.1. Запрещается устраивать теплые полы от системы горячего водоснабжения и отопления.

2.7. Вентиляция

2.7.1. Запрещается:

- демонтаж, изменение размеров вентиляционных шахт;
- прокладка по вентиляционным шахтам инженерных коммуникаций;
- использование вентиляционных шахт кухонь для вентиляции санузлов.

2.8. Выполнение ремонтно-строительных работ

2.8.1. Ремонтно-строительные работы проводятся с 9.00 до 19.00 часов, с перерывом с 13.00 до 14.00. В выходные и общегосударственные праздничные дни производство работ с повышенным шумом запрещено.

2.8.2. Собственник/Правообладатель помещения несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении, связанной с обустройством и ремонтом помещения.

2.8.3. Газосварочные работы проводятся с соблюдением мер пожарной безопасности по согласованию с Управляющей организацией, хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается.

2.8.4. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.

2.8.5. Для подъема мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов разрешается использование только грузового лифта. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта, без перегруза.

2.8.6. Уборка и вывоз строительного мусора на полигон осуществляется силами собственника помещения. При уборке строительного мусора запрещается использование лифта, мусоропровода, канализации, выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора.

2.8.7. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестничных площадках, в межквартирных и лифтовых холлах и других местах общего пользования.