

Договор № \_\_\_\_\_  
управления Многофункциональным комплексом, расположенным  
по адресу: г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, корпус 4

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника (ов))

являющийся (являющиеся) на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(правоустанавливающий документ о праве собственности на Помещение) собственником Помещения № \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, корпус 4, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м., в котором постоянно проживает \_\_\_\_\_ человек, или осуществляется следующий вид деятельности \_\_\_\_\_ (для нежилых помещений) именуемый(ые) в дальнейшем «Заказчик» («Собственник»), оборудованного следующими индивидуальными приборами учета:

\_\_\_\_\_ («Собственник»), оборудованного следующими индивидуальными приборами учета:

холодное водоснабжение количество ИПУ \_\_\_\_\_, марки приборов \_\_\_\_\_; дата установки \_\_\_\_\_, место установки \_\_\_\_\_, дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку \_\_\_\_\_, срок проведения очередной поверки \_\_\_\_\_;

горячее водоснабжение количество ИПУ \_\_\_\_\_, марки приборов \_\_\_\_\_; дата установки \_\_\_\_\_, место установки \_\_\_\_\_, дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку \_\_\_\_\_, срок проведения очередной поверки \_\_\_\_\_;

электроснабжение количество ИПУ \_\_\_\_\_, марки приборов \_\_\_\_\_; дата установки \_\_\_\_\_, место установки \_\_\_\_\_, дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку \_\_\_\_\_, срок проведения очередной поверки \_\_\_\_\_;

отопление количество ИПУ \_\_\_\_\_, марки приборов \_\_\_\_\_; дата установки \_\_\_\_\_, место установки \_\_\_\_\_, дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку \_\_\_\_\_, срок проведения очередной поверки \_\_\_\_\_

с одной стороны **Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕППЕЛИН. ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»** (сокращенное наименование ООО «ЦЕППЕЛИН. ПРОПЕРТИ. МЕНЕДЖМЕНТ»), в лице представителя по доверенности №12 от 29.03.2017г.

Г.В. Бодрова, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №077001091 от 14 марта 2017г. именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Застройщика, в связи с вводом в эксплуатацию Многофункционального комплекса, расположенного по адресу по адресу: г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, корпус 4, разрешение на ввод в эксплуатацию №77-115000-007773-2017 от 10 января 2017 года.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МФК и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13.06.2006 № 491, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

## 2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащее содержание общего имущества в МФК, а также предоставление коммунальных и иных услуг Заказчику, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию Заказчика в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МФК, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, корпус 4 (далее – МФК), предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с пп. 3.1.1-3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта МФК регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в МФК, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика МФК на момент заключения Договора:

- адрес МФК: г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, корпус 4
- кадастровый номер МФК: 77:02:0021006
- серия: индивидуальный проект
- тип постройки: Многофункциональный комплекс;
- год постройки: 2017;
- этажность: 20;
- количество квартир/апартаментов: 253 квартиры/113 апартаментов;
- количество нежилых помещений: 10;

- количество террас 20-го этажа: 9;
- количество кладовых помещений: 152;
- общая площадь здания, включая балконы и лоджии – 25422,10 кв.м.;
- общая площадь здания без учета балконов и лоджий – 25033,30 кв.м.;
- общая площадь жилых помещений с балконами и лоджиями – 12983,90 кв. м.;
- общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий – 12595,1 кв.м.;
- общая жилая площадь помещений – 12595,10 кв.м.;
- общая площадь нежилых помещений – 12827,0 кв. м.;
- общая площадь мест общего пользования – 5590,80 кв. м.;
- процент износа здания 0 %.

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

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МФК в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МФК в соответствии с приложениями №2 и №3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Оказывать дополнительные услуги по решению Заказчика – услуги дежурных консьержей из расчета 1 (один) консьерж на один подъезд с 9.00 до 9.00.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в МФК в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, установленного качества согласно приложению №4 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг не входящих в перечень и в стоимость по настоящему Договору, на основании решения Заказчика, перечня услуг, стоимости и порядка их оказания определенных в дополнительных приложениях к настоящему Договору.

3.1.5. Информировать Заказчика о заключении указанных в п. 3.1.3 и п. 3.1.4. Договоров и порядке оплаты услуг.

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

3.1.7. Обязательства Исполнителя установленные пунктами 3.1.3, 3.1.6 Договора начинают действовать с момента и при условии предоставления Застройщиком справки о выполнении технических условий выданных ресурсоснабжающими организациями на строительство Объекта и наличия подключения к ним по постоянной схеме. До выполнения указанных условий данные обязательства лежат на Застройщике.

3.1.8. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных условиями включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа).

3.1.9. Производить расчет и принимать плату за помещение (помещение), коммунальные и другие услуги согласно платежному документу. Платежные документы, акт выполненных работ/услуг, счет-фактура предоставляется Заказчику до 5-го числа месяца, следующего за расчетным (если применимо).

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МФК и уведомить Заказчика о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по незамедлительному устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону, в сроки установленные нормативными актами РФ и ликвидировать последствия аварийных ситуаций за счет виновной стороны.

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

3.1.13. Предоставлять или организовать предоставление Заказчику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МФК, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.14. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков.

3.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения. 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.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.14. настоящего Договора.

3.1.17. В течение действия указанных в приложении №3 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Заказчиком. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

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

3.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на МФК.

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

3.1.21. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МФК перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

3.1.22. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Заказчика размещать на своем сайте или в офисе Управляющей организации годовые отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.23. На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МФК или помещению(ям) Заказчика.

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

3.1.25. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Заказчиком в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных начислений и осуществленных оплат.

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

3.1.27. Обеспечить возможность контроля Заказчиком за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.28. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

### 3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Заказчика внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МФК (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Заказчика, приложение №б), согласовав с Заказчиком дату и время таких осмотров.

3.2.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МФК, а также иного имущества по письменному согласованию с Заказчиком и за его счет в соответствии с законодательством.

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

### 3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату, предусмотренную настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

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

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

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МФК;

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

- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 9.00 (ремонтные работы производить только в период с 9.00 до 20.00.); в выходные и праздничные дни, шумные работы не производятся.
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МФК..
- м) соблюдать правила проживания и пользования помещением в МФК - Приложение №8 к Договору.
9. Соблюдать правила проведения ремонтно-строительных работ в помещениях многоквартирного дома – Приложение №9 к Договору.
- 3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных и технических служб – в любое время.
- 3.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

#### 3.4. Заказчик имеет право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МФК, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Заказчика, оформленное в письменном виде.
- 3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МФК либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.11 настоящего Договора.
- 3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации. (настоящий пункт действует с момента установленного пп.3.1.7 Договора).
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.28, а также предложений по п. 3.1.15 и п. 3.1.38 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.41 настоящего Договора о деятельности по управлению МФК в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

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

- 4.1. Цена Договора и размер платы за помещение в МФК устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МФК, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Заказчику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц рассчитывается в соответствии с Приложением №7 (Расчет цены Договора).
- 4.3. Ежемесячная плата Заказчика за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МФК общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.
- 4.6. Размер платы за дополнительные услуги, – устанавливается в соответствии с Приложением №7 (Расчет цены Договора)
- 4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем. В случае предоставления платежных документов позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.
- 4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.7.) на основании платежных и иных, предусмотренных п.3.1.9 Договора документов, предоставляемых Управляющей организацией.
- 4.9. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.
- 4.10. Неиспользование помещений Заказчиком не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.
- 4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МФК, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МФК, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МФК, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Заказчика.

4.12. Заказчик вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 10 дней после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.13. Заказчик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением №4 к настоящему Договору.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам либо Дополнительным соглашениям (Платная заявка).

4.16. Стороны пришли к соглашению, что к денежным обязательствам Заказчика положения ст.317.1 ГК РФ не применяются.

## 5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МФК Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Заказчика (приложение №6).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МФК ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Заказчику, по его письменному требованию, неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Заказчиком, или по желанию Заказчика произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору, Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

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

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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

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

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

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МФК и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МФК;
- неправомерных действий Заказчика.

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

Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

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

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

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

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

## 7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Заказчик должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- МФК окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Заказчик принял иные условия Договора управления МФК при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Заказчика в случае:

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора).

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

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

7.1.6. В случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта «а» пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Заказчика, должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в МФК.

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

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

7.6. В случае переплаты Заказчиком средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Заказчика о сумме переплаты, получить от Заказчика распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

## 8. Особые условия.

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения Сторонами взаимного соглашения до обращения в арбитражный суд Сторона направляет другой Стороне Договора претензию, срок рассмотрения которой 10 (Десять) дней с даты ее получения другой Стороной.

В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

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

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

8.5. Для оказания Управляющей организацией услуг Заказчику в полном объеме и с надлежащим качеством, Управляющей организации выделяются помещения из состава общего имущества многоквартирного дома, на следующих условиях нахождения на Объекте:

- помещение площадью не менее 12 кв.м. для размещения офиса Управляющего Объектом и хранения документации;
- помещение площадью не менее 16 кв.м. для размещения инженерно-технического персонала,
- помещение площадью не менее 5 кв.м. пригодное для складирования расходных материалов для обслуживания инженерных систем;
- помещение площадью не менее 16 кв.м. для персонала службы клининга, а также размещения инвентаря и расходных материалов;
- помещение площадью не менее 5 кв.м. пригодное для складирования и размещения расходных материалов и оборудования службы клининга;
- телефонную линию с городским номером и линию сети «интернет» для помещения офиса управляющего Объектов, инженерно-технического персонала и помещения диспетчерской;
- оборудованные рабочие места на ресепшен;
- отдельные комнаты для переодевания мужского и женского персонала.

Предоставляемые в рамках настоящего пункта Договора помещения должны соответствовать действующим санитарным нормам и требованиям законодательства об охране труда.

#### 9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 месяца и вступает в действие с даты подписания Сторонами.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников, уведомления Управляющей организации о прекращении Договора, либо состоявшегося конкурса по отбору управляющей организации, осуществляющей управление МФК, по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или на иных условиях согласованных Сторонами.

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

#### 10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 33 страницах и содержит 9 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в МФК по адресу г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, корпус 4 на 1 л.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МФК на 3 л.
3. Перечень работ по ремонту общего имущества в МФК на 4 л.
4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на 5 л.
5. Сведения о Собственнике(ах) по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в МФК на 1 л.
6. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 4 л.
7. Расчет цены Договора на 1 л.
8. Правила проживания и пользования помещением в МФК на 4 л.
9. Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещениях многоквартирного дома на 3 л.

#### Реквизиты сторон

##### Собственник:

##### Исполнитель:

**ООО «ЦЕППЕЛИН. ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»**  
Место нахождения 115035, г. Москва, Садовническая  
набережная, дом 17  
ОГРН 5167746301619  
ИНН /КПП 9705080241/770501001  
Акционерный Коммерческий Банк «Мастер-Капитал»  
(Открытое акционерное общество)  
АКБ «Мастер-Капитал» (ОАО)  
Г. Москва  
р/с 40702810100000856901  
к/с 30101810745250000756  
БИК 044525756  
по доверенности №12 от 29.03.2017г :

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / Г.В. Бодров /

М.П.

*Настоящим даю свое согласие на обработку моих персональных данных, включая получение, систематизацию, накопление, обобщение, обезличивание, хранение, обновление и изменение, использование, передачу, уничтожение, с использованием как автоматизированной информационной системы, так и бумажных носителей, для целей исполнения настоящего договора.*

Собственник: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г.

**Состав общего имущества МФК,**

**расположенного по адресу:** г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, корпус 4

Здание и помещения в нем передаются Заказчиком Управляющей компании по Акту приема-передачи Объекта в том состоянии, в котором они есть на день передачи, зафиксированном в дефектной ведомости, являющейся неотъемлемым приложением к Акту приема-передачи Объекта.

1. Помещения МФК, не являющиеся частями Жилых или Нежилых Помещений, предназначенные для обслуживания более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения в этом МФК, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения оборудование (включая ИТП и другое инженерное оборудование);
2. Кровля;
3. Ограждающие несущие конструкции МФК (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции МФК, обслуживающие более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения (включая окна и двери Помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения;
6. Земельный участок, на котором расположен МФК, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МФК, включая индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания этого МФК, коллективные (гостевые) автостоянки, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора расположенные в границах земельного участка, на котором расположены МФК.
8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
9. Внутридомовые инженерные системы водоотведения, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
10. Внутридомовые системы отопления, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
11. Внутридомовые системы электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок Общего имущества МФК, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до перечисленных устройств и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
12. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав Общего имущества МФК, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МФК.

**Реквизиты сторон**

**Собственник:**

**Исполнитель:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

по доверенности №12 от 29.03.2017г

\_\_\_\_\_ / Г.В. Бодров / М.П.



**Перечень  
услуг и работ по содержанию общего имущества в МФК,  
расположенном по адресу: г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 2, корпус 4**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность		Отметка о включении в состав работ
<b>I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>				
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования 1-ого этажа, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	7 раз в неделю	но не реже предусмотренного нормативами <sup>1</sup> по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8	+
2.	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю		+
3.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год		+
4.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз в год		+
5.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год		+
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц		+
7.	Подготовка зданий к праздникам	7 раз в год		
<b>II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме, площадь территории под уборку 2751,23 кв.м.<sup>2</sup></b>				
8.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		+
9.	Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки		+
<b>Летний период (01.04-31.10)</b>				
10.	Подметание территории	1 раз в сутки		+
11.	Полив тротуаров	по мере необходимости		+
12.	Полив газонов	по мере необходимости		+
13.	Стрижка газона	по мере необходимости		+
<b>Зимний период (01.11-31.03)</b>				
14.	Очистка придомовой территории от наледи и льда ( в том числе сметание снега со ступенек и площадок)	1 раз в сутки в дни снегопада		+
15.	Посыпка песком во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда		+
<b>III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора</b>				
16.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно		+
17.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		+
<b>IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>				
18.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год		---
19.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		+
20.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости		+
21.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		+

<sup>1</sup> Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 №465

<sup>2</sup> Включается в состав услуг и работ после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

	прочистка дымоventилиационных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей		
22.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	+
<b>V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>			
23.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка 1 случай в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверки в год. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах – 1 проверка в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, – 1 проверка в год.	+
24.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости	+
25.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	-----	---
26.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно	+
27.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно	+
28.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	---	+
29.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов	-
<b>VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения</b>			
30.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, в течение 30 минут; на системах канализации в течение 30 минут; на системах энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером.	+
31.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли – в течение смены, нарушение водоотвода с кровли: - внутреннего водостока – 2 суток, - наружного водостока – 5 суток; замена разбитого стекла: - в зимнее время – в течение смены, - в летнее время – 3 суток; неисправность освещения мест общего пользования – в течение смены, неисправность электрической проводки оборудования – в течение смены, неисправность лифта – 3 часов с момента получения заявки.	+
<b>VII. Прочие услуги</b>			
32.	Дератизация	2 раза в год	+

33.	Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	<p>Мероприятия, направленные на повышение уровня оснащённости общедомовыми приборами учета (в том числе многотарифными приборами учета электроэнергии) и поквартирными приборами учета используемых энергетических ресурсов и воды, автоматизация расчетов за потребляемые энергетические ресурсы, внедрение систем дистанционного снятия показаний приборов учета используемых энергетических ресурсов;</p> <p>утепление многоквартирных домов, квартир и мест общего пользования в многоквартирных домах, а также внедрение систем регулирования потребления энергетических ресурсов;</p> <p>мероприятия по повышению энергетической эффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные осветительные устройства в многоквартирных домах;</p> <p>мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности крупных электробытовых приборов (стимулирование замены холодильников, морозильников и стиральных машин со сроком службы выше 15 лет на энергоэффективные модели);</p> <p>повышение энергетической эффективности использования лифтового хозяйства;</p> <p>восстановление/внедрение циркуляционных систем горячего водоснабжения, проведение гидравлической регулировки, автоматической/ручной балансировки распределительных систем отопления и стояков;</p> <p>составление энергетического паспорта (после утверждения в установленном порядке уполномоченным федеральным органом исполнительной власти требований к энергетическому паспорту)</p>	+
34.	Дезинсекция	2 раза в год	+

**Реквизиты сторон**

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Исполнитель:**

**по доверенности №12 от 29.03.2017г**

\_\_\_\_\_ / Г.В. Бодров /  
М.П.

**Перечень  
работ по текущему ремонту общего имущества в МФК,  
расположенном по адресу: г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, корпус 4**

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	Фундаменты			<b>3.2.</b>
1.1	устранение местных деформаций	в период срока действия Договора	1 год	-
1.2	восстановление поврежденных участков	в период срока действия Договора	1 год	-
1.3	восстановление отмосток и входов в подвалы	в период срока действия Договора	1 год	-
2	Стены и перегородки			<b>3.3.</b>
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках:			<b>3.4.</b>
2.1.1	усиление отдельных участков	в период срока действия Договора	1 год	-
2.1.2	смена отдельных участков	в период срока действия Договора	1 год	-
2.1.3	заделка отдельных участков	в период срока действия Договора	1 год	-
2.2.	Внешние части Многоквартирного дома:			<b>3.5.</b>
2.2.1	усиление отдельных участков	в период срока действия Договора	1 год	-
2.2.2	заделка и восстановление отдельных архитектурных элементов	в период срока действия Договора	1 год	-
2.2.3	ремонт и окраска фасадов и цоколей отдельными участками	в период срока действия Договора	1 год	-
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования:			<b>3.6.</b>
2.3.1	восстановление отделки отдельными участками	в период срока действия Договора	1 год	-
3	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры			<b>3.7.</b>
3.1	восстановление отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	1 год	-
3.2	замена отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	1 год	-
4.	Перекрытия			<b>3.8.</b>
4.1	заделка швов и трещин	в период срока действия Договора	1 год	-
4.2	укрепление и окраска	в период срока действия Договора	1 год	-
5	Полы в помещениях общего пользования			
5.1	замена отдельных участков	в период	1 год	-

		срока действия Договора		
5.2	восстановление отдельных участков	в период срока действия Договора	1 год	-
6	Крыши			<b>3.9.</b>
6.1	усиление элементов деревянной стропильной системы	в период срока действия Договора	1 год	-
6.2	антисептирование и антиперирование	в период срока действия Договора	1 год	-
6.3	устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий	в период срока действия Договора	1 год	-
6.4	восстановление гидроизоляции, переходов через трубопроводы и нормативного температурно-влажностного режима	в период срока действия Договора	1 год	-
6.5	ремонт утепления и вентиляции	в период срока действия Договора	1 год	-
7	Водоотводящие устройства			<b>3.10.</b>
7.1	замена участков водосточных труб	в период срока действия Договора	1 год	-
7.2	восстановление участков водосточных труб	в период срока действия Договора	1 год	-
8	1. Окна, двери в помещениях общего пользования			
8.1	смена отдельных элементов и заполнений	в период срока действия Договора	1 год	-
8.2.	восстановление отдельных элементов и заполнений	в период срока действия Договора	1 год	-
9	Лестницы			
9.1	восстановление отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	1 год	-
9.2	замена отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	1 год	-
10	Печи, котлы			
	---			
11	Системы холодного водоснабжения			
11.1	замена отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	1 год	-
11.2	восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	1 год	-
12	Системы горячего водоснабжения			
12.1	замена отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	1 год	-
12.2	восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	1 год	-
13	Канализация			
13.1	замена отдельных элементов и частей элементов	в период срока действия Договора	1 год	-
13.2	восстановление	в период	1 год	-

	работоспособности отдельных элементов и частей элементов, в том числе устранение засоров	срока действия Договора		
14	Системы газоснабжения			<b>3.11.</b>
	---			
15	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка			
15.1	ремонт электротехнических устройств	в период срока действия Договора	1 год	-
15.2	замена электротехнических устройств	в период срока действия Договора	1 год	-
15.3	восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования	в период срока действия Договора	1 год	-
16	Системы теплоснабжения			<b>3.12.</b>
16.1	ремонт отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	1 год	-
16.2	замена отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	1 год	-
16.3	восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы, в том числе ликвидация непрогревов и завоздушивания	в период срока действия Договора	1 год	-
17	Системы вентиляции, дымоудаления			<b>3.13.</b>
17.1	замена отдельных участков системы	в период срока действия Договора	1 год	-
17.2	восстановление работоспособности отдельных участков системы	в период срока действия Договора	1 год	-
18	Лифты			<b>3.14.</b>
18.1	обеспечение работоспособности элементов и частей элементов технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо согласованными государственными надзорными органами	в период срока действия Договора	1 год	-

\*

**Примечание:** Таблица приложения заполняется Управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома, размеров финансирования Собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

**Реквизиты сторон**  
**Исполнитель:**

**Собственник:**

по доверенности №12 от 29.03.2017г

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /Г.В. Бодров/

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

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
<b>I. Холодное водоснабжение</b>		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <sup>1</sup> : в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы,

		исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
<b>II. Горячее водоснабжение</b>		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <sup>2</sup>	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C	за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) <sup>1</sup>	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не



		более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.
<b>III. Водоотведение</b>		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
<b>IV. Электроснабжение</b>		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <sup>3</sup>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <sup>4</sup> ; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ( <a href="#">ГОСТ 13109-97</a> и <a href="#">ГОСТ 29322-92</a> )	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
<b>V. Отопление<sup>5</sup></b>		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <sup>6</sup>	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

	единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха <sup>7</sup> : в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

<1> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

<3> Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<4> Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

<6> В случае применения пункта 14 настоящего приложения пункт 15 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<7> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

**Подписи сторон**

**Собственник:**

**Исполнитель:**

по доверенности №12 от 29.03.2017г

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /Г.В. Бодров/

**Сведения  
о Собственнике(ах) помещения по правоустанавливающим документам и их доле  
в праве на помещение № \_\_\_\_\_ г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, корпус 4**

N п/п	ФИО Собственника	N квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (кв. м)	Жилая площадь квартиры (кв. м)	Доля Собственника по правоустанавливающему документу (доля, процент, кв. м)
1	2	3	4	5	6	7

**Подписи сторон**

**Собственник:**

**Исполнитель:**

по доверенности №12 от 29.03.2017г

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

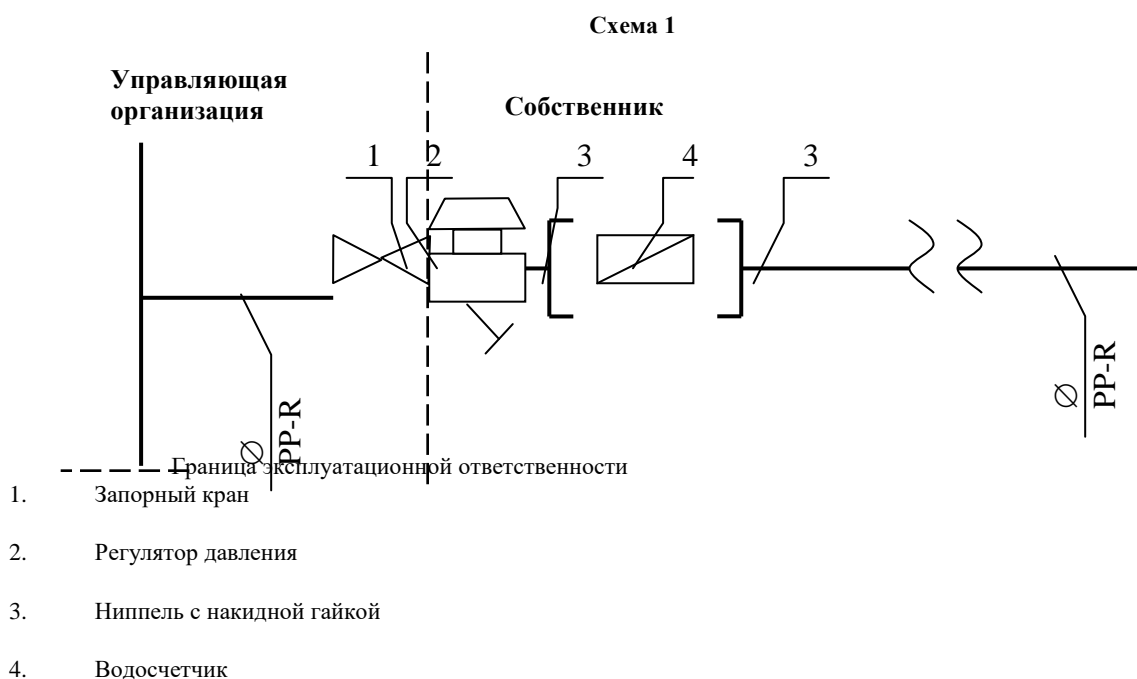
\_\_\_\_\_ /Г.В. Бодров/  
М.П.

### СХЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ЗАКАЗЧИКА

#### 1. При эксплуатации систем ХВС и ГВС

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых систем горячего и холодного водоснабжения до первого запорного крана, согласно нижеуказанной схеме 1 до пунктирной линии (включая запорный кран).

Заказчик несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме 1 после пунктирной линии справа (не включая запорный кран), внутреннюю разводку в квартире.

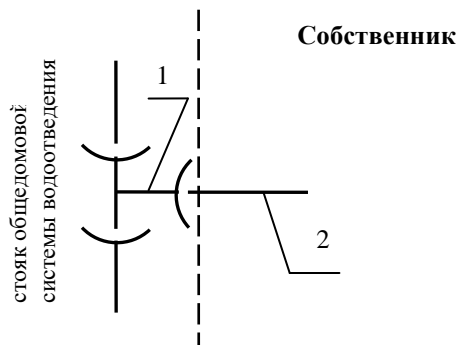


## 2. При эксплуатации системы водоотведения на квартиру.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы водоотведения до точки присоединения трубопровода системы водоотведения квартиры к тройнику (раструбу) стояка общедомовой системы водоотведения, согласно нижеуказанной схеме 2 до пунктирной линии. Заказчик несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубопровода внутренней системы водоотведения в квартире согласно нижеуказанной схеме 2 после пунктирной линии справа.

Схема 2

Управляющая  
организация



— — — — — Граница эксплуатационной ответственности

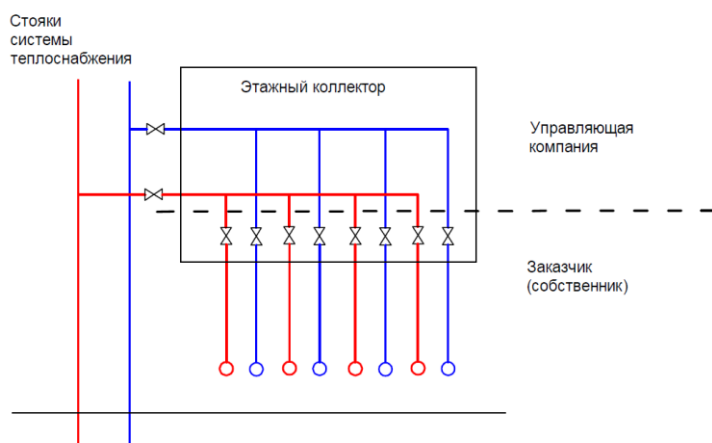
1. Тройник стояка общедомовой системы водоотведения
2. Трубопровод внутренней системы водоотведения в квартире

## 3. При эксплуатации системы отопления:

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы отопления, включая стояки отопления и этажные распределительные коллекторы согласно нижеуказанной схеме 3 выше пунктирной линии.

Заказчик несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубопроводов начиная от вентиля на распределительном коллекторе, находящиеся в квартире обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), включая запорные краны (если таковые имеются) согласно нижеуказанной схеме 3 ниже пунктирной линии.

Схема 3

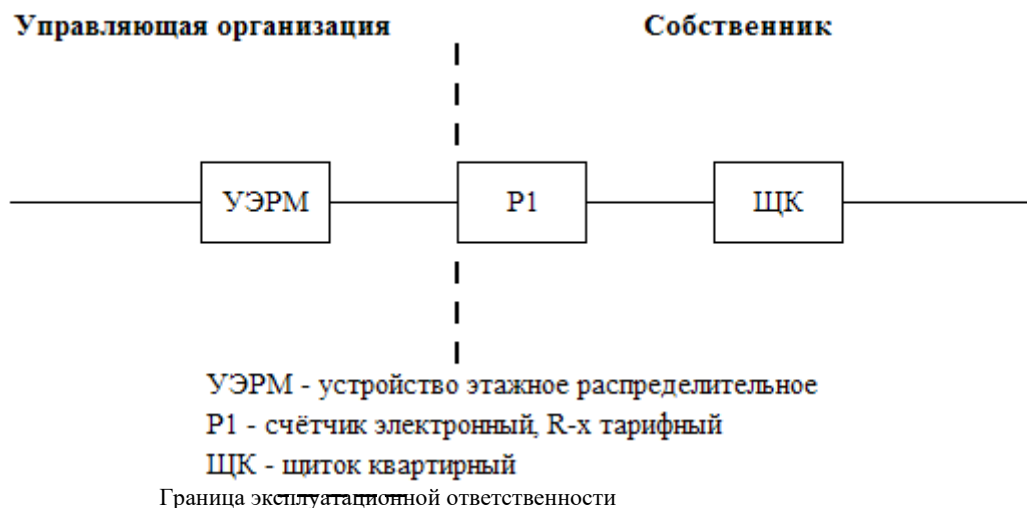


#### 4. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых питающих электрических сетей на квартиру до клеммной коробки электросчетчика, согласно нижеуказанной схеме 4 до пунктирной линии.

Заказчик несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность вводного щитка квартирного с аппаратами защиты и приборами учета, внутреннюю электрическую разводку в квартире согласно нижеуказанной схемы 4 после пунктирной линии справа.

Схема 4

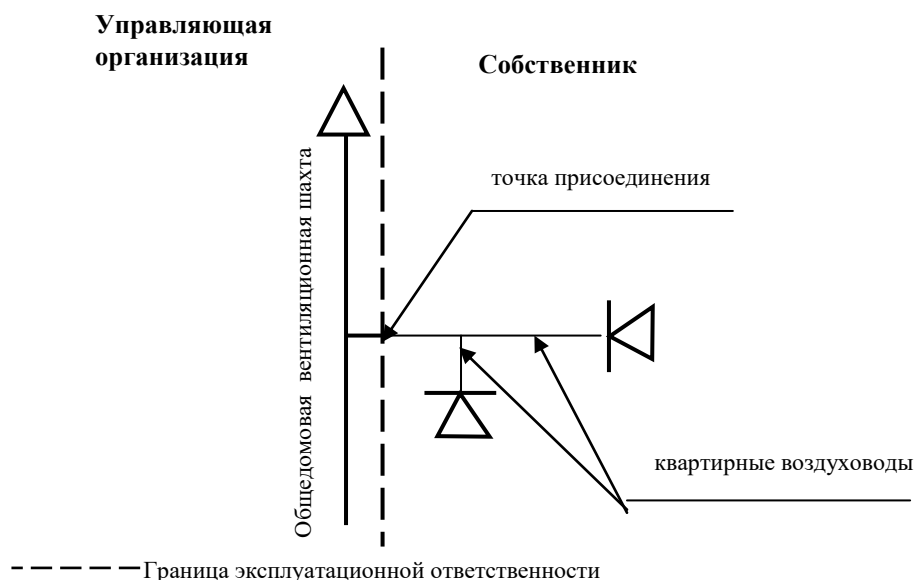


#### 5. При эксплуатации системы вентиляции.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы вентиляции до точки присоединения квартирных воздухопроводов, согласно нижеуказанной схеме 5 до пунктирной линии.

Заказчик несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность квартирных воздухопроводов до точки присоединения к общедомовой вентиляционной шахты согласно нижеуказанной схеме 5 после пунктирной линии справа.

Схема 5

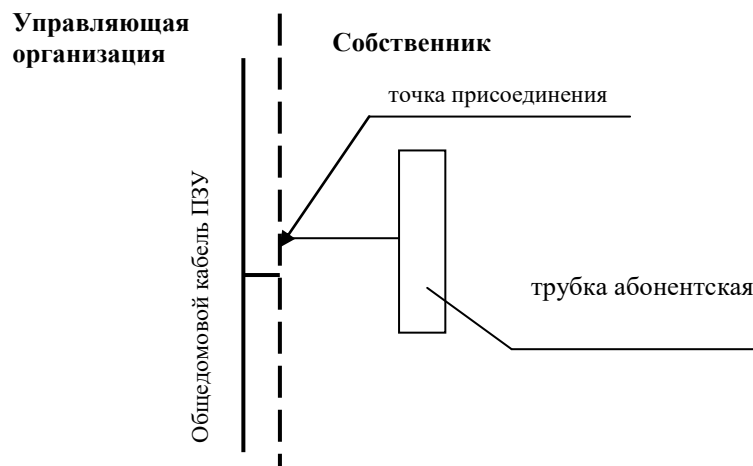


### 6. При эксплуатации системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ).

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовым системам ПЗУ до точки присоединения квартирного кабеля ПЗУ к общедомовому кабелю, согласно нижеуказанной схеме 6 до пунктирной линии.

Заказчик несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубки абонентской переговорной, расположенной в квартире, и кабеля от абонентской трубки до точки присоединения к общедомовому кабелю ПЗУ согласно нижеуказанной схеме 6 после пунктирной линии справа.

Схема 6



#### Подписи сторон

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Исполнитель:**

**по доверенности №12 от 29.03.2017г**

\_\_\_\_\_ /Г.В. Бодров/  
М.П.

**РАСЧЕТ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**  
**Площадь помещений МФК 19 935,4 кв.м.**

<b>Вид работ</b>	<b>Тариф, руб. на м2 в месяц</b>
Содержание и ремонт помещения	
Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МФК:	
Подметание полов во всех помещениях общего пользования 1-ого этажа, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	3,04
Подметание свежеснеженного снега на асфальтированной придомовой территории (01.11-31.03) Подметание территории (01.04.-31.10)	3,0
Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2,51
Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	0,50
Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	0,50
Уборка чердачного и подвального помещения	0,43
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1,00
Дератизация	0,01
Дезинсекция	0,01
Работы по вывозу и утилизации ТБО	6,3
Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования, входящих в состав общего имущества МФК	2,6
Текущий ремонт инженерного оборудования здания	1,5
Работы по обслуживанию и ППР системы противопожарной защиты и дымоудаления	1,25
Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД (система ХВС)	4,87
Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД (система ГВС)	4,87
Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД (система отопления)	4,87
Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД ( вентиляция)	4,87
Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД (системы электроснабжения)	4,87



Аварийное обслуживание	2,5
Расходы по управлению	4,0
Итого:	53,5
Дополнительные услуги	
Услуги дежурных консьержей	9
Итого:	62,5

Общая площадь помещений МФК составляет 19 935,4 кв.м. (квартиры, апартаменты, нежилые помещения 1-ого этажа, кладовые, террасы 20-ого этажа).

Стоимость обслуживания составляет 62,5 руб. за кв.м. в месяц. с общей площади помещения.

**Подписи сторон**

**Собственник:**

**Исполнитель:**

**по доверенности №12 от 29.03.2017г**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /Г.В. Бодров /  
М.П.

## ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ЖИЛОМ МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ.

### 1. Общие положения

1.1. Правила проживания и использования помещений (далее Правила) разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений.

1.2. Правила проживания и использования помещений обязательны к исполнению для всех пользователей жилых помещений, в том числе для собственников, членов их семей, нанимателей, собственников нежилых помещений и их арендаторов, а также для посетителей жилого многоквартирного дома.

1.3. Нарушение настоящих Правил влечет административную и гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Для целей Правил используются следующие понятия. Общее имущество - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. Таким имуществом в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, раздел 1 Правил содержания общего имущества являются:

- помещения общего пользования (межквартирные лестничные площадки, переходные лоджии, лестницы, коридоры, лифты, лифтовые и иные шахты, чердаки, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и оборудование, приквартирные и прилифтовые холлы, лифтовые холлы, холл первого этажа жилого дома, с установленным оборудованием), и т.п.;
- крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе, внутридомовые инженерные системы горячего и холодного водоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;
- другие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

### 2. Правила поведения и правила содержания помещения в многоквартирном доме

2.1. Пользователь помещения в многоквартирном доме осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством.

2.2. Пользователь помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Пользователи помещений в многоквартирном доме пользуются общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством.

2.4. Пользователь помещения в многоквартирном доме несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

#### 2.5. ЗАПРЕЩЕНО:

2.5.1. Использование электрических плит для обогрева помещения.

2.5.2. Загромождение балконов принадлежащих пользователям помещений предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и др.).

2.5.3. Изменение цвета окон, отличающегося по цвету от установленного для данного здания.

2.5.4. Загромождать переходные балконы и лоджии, тамбуры.

2.5.5. Крупногабаритный мусор, картон от бытовой и видео-оргтехники запрещено складировать в приквартирном, прилифтовом холле. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами управляющей организации за счет собственника.

2.5.6. Размещение на лестничных площадках, у лифтовых холлов, в подъездах на первом этаже дома (кроме помещений отведенных для целей хранения имущества собственниками дома) бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов. Входы на лестничные клетки и в технические помещения, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загромождены.

2.5.7. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Размещение перечисленных предметов в приквартирных холлах допускается только с согласия соседей при соблюдении требований п. 2.5.5. настоящих Правил. Управляющая организация не несет ответственности за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному пользователем помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

2.5.8. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных для этого мест.

2.5.9. Наносить надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.5.10. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы. Запрещается сбрасывать непотушенные окурки в урны и мусорные контейнеры. Курить в приквартирных и прилифтовых холлах и других местах общего пользования во избежание срабатывания системы пожаротушения.

2.5.11. Выбрасывать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и другой мусор. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, а также возмещение компенсации пострадавшим, в результате последствий, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло такое повреждение.

2.5.12. Выливать в унитазы, раковины, ванные легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.

2.5.13. Собирать влажные отходы и выливать помой в металлические мусоросборники.

2.5.14. Сжигать все виды отходов на территории многоквартирного дома и в мусоросборниках.

2.5.15. Кататься на роликах, на велосипедах и самокатах по холлам многоквартирного дома.

2.5.16. Использовать жилое помещение для промышленного производства.

2.6. Все пользователи помещений, в том числе собственники помещений и члены их семей, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с Законом г. Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве» должны соблюдать тишину в ночное время с 23.00 вечера до 7.00 утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные звуковоспроизводящие устройства, а также устройства звукоусиления должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.

2.7. Пользователь помещения обязан предоставить круглосуточной диспетчерской службе информацию о контактных (-ых) лицах, которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе, аварийных ситуациях.

2.8. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. собственник немедленно должен сообщить в информацию в круглосуточную диспетчерскую службу по телефону тел.(495) \_\_\_\_\_.

### 3. Пользование придомовой территорией многоквартирного дома

3.1. Проведение праздничных и иных мероприятий в жилых домах расположенных на придомовой территории допускается с 7.00 утра до 23.00 вечера. ст. 1 Законом г. Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве».

#### 3.2. ЗАПРЕЩЕНО:

3.2.1. Проведение фейерверков и использование каких-либо иных пиротехнических средств на придомовой территории, а также на балконах, лоджиях и крышах. (п. 3.2. Регламента проведения салютов и устройства фейерверков в городе Москве, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 30.09.2008 г. № 869-ПП «О мерах по организации и проведению праздничных артиллерийских салютов и устройству фейерверков государственными и негосударственными организациями в городе Москве», ст.ст. 3.4., 3.5. Закона города Москвы от 21.11.2007 № 45 Кодекс города Москвы об административных правонарушениях.

3.2.2. Самовольно пересаживать или вырубать деревья и кусты, в том числе сухостойные и больные, срезать цветы или осуществлять другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

3.2.3. Склаживать на озелененных территориях и эко-парковках любые материалы, устраивать свалки мусора, ходить, сидеть и лежать на газонах, устраивать игры, разжигать костры, подвешивать на деревьях гамаки, качели, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электропринадлежности из лампочек, совершать иные действия, которые могут повредить деревьям и травяному покрытию газонов.

### 4. Пропускной режим

Охрана многоквартирного дома организуется и осуществляется в соответствии с: договором оказания услуг и обслуживания жилого или нежилого помещения, Законом РФ «О частной детективной и охранной деятельности в РФ».

Для организации пропускного режима используются следующие виды пропусков:

- **Постоянный пропуск** с фотографией (оформляется владельцам квартир и членам их семей);
- **Временный пропуск** на срок не более 30 дней (оформляется доверенным лицам владельцем квартир, строителям).

Для оформления «Постоянного пропуска» владелец квартиры подает заявление на имя управляющего ООО УК «\_\_\_\_\_» с приложением фотографии размером 4х6. Прием заявлений осуществляется при условии заключения договора оказания услуг и обслуживания жилого или нежилого помещения. Факт выдачи пропусков владельцу квартиры и членам их семей фиксируется в книге учета выдачи пропусков.

Для оформления «Временного пропуска» владелец квартиры подает заявление свободной формы.

Перед началом работ в квартире инвестора и выписке «Временных пропусков» владелец квартиры или доверенное лицо в обязательном порядке заполняют гарантийные обязательства на возмещение ущерба в случае нанесения его строителями на объекте ЖК «Савеловский СИТИ». **Ответственность за причиненный рабочими ущерб жилому комплексу полностью лежит на владельце квартиры.**

Сотрудниками охранной организации вводится и поддерживается внутриобъектовый и контрольно-пропускной режимы в целях:

- исключение несанкционированного въезда (выезда) транспортных средств, ввоза (вывоза) имущества;
- исключение бесконтрольного нахождения на территории охраняемого объекта «не зарегистрированного» автотранспорта;
- поддержание сотрудниками и посетителями объекта внутреннего распорядка и соблюдения ими общественного порядка.

**Основными задачами сотрудников охраны являются:**

- обеспечение на охраняемом объекте внутриобъектового и пропускного режимов;

– защита вмененного объекта от противоправных посягательств, профилактика и недопущение противоправных действий, поддержание общественного порядка.

Управляющая организация устанавливает обязательный для собственников, арендаторов, сотрудников и посетителей внутриобъектовый режим обусловленный распорядком проживания и нахождением, требованиями пожарных и иных мер безопасности. Его соблюдение поддерживается и контролируется сотрудниками охраны посредством осуществления контрольно-пропускного режима, ведения наблюдения, в том числе с использованием технических средств и при патрулировании охраняемой территории объекта.

На охраняемой территории могут находиться собственники и члены их семей, арендаторы, и их гости, сотрудники объекта, а также лица с временными пропусками. В исключительных случаях допуск может быть произведен по устному указанию Управляющей организации или по звонку на КПП от собственников и членов их семей, проживающих в многоквартирном доме, арендаторов и их сотрудников.

На территории охраняемого объекта может находиться автотранспорт по специальным пропускам либо по заявке от собственников и членов их семей, проживающих в многоквартирном доме, арендаторов нежилых помещений и их сотрудников.

Пользователи помещений жилого многоквартирного дома, в том числе собственники, члены их семей, арендаторы, проезжают на территорию многоквартирного дома при наличии пропуска выданного Управляющей организацией \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_», с указанием ФИО владельца и номера автомашины.

Допуск спецтранспорта (милиция, МЧС, пожарные, скорая помощь, такси, маршрутное такси и т.д.) производится беспрепятственно.

Сотрудник службы охраны обязан пропускать автотранспорт на территорию охраняемого Объекта при предъявлении пропуска установленного образца.

При временном въезде на территорию, пропуск транспортных средств производится на основании предварительной заявки, поданной начальнику Объекта или непосредственно на КПП или по телефону, при этом сведения об автотранспортных средствах, которые заезжают на территорию должны фиксироваться в рабочем журнале – с отметкой время въезда – время выезда.

В случае соответствия данных со списком сотрудник службы охраны заносит в журнал учета заявок номер автотранспорта, время заезда. Затем предупреждает водителя о нахождении автотранспортного средства на территории не более 30 минут, и разрешает въезд.

По истечении 30 минут, сотрудник охраны передает информацию на пост охраны по адресу заявителя. Пост, получивший информацию об истечении срока, обеспечивает нахождение места стоянки автотранспортного средства и предупреждает водителя об окончании разрешенного времени нахождения на территории.

В случае отсутствия водителя в автотранспортном средстве, сотрудник охраны передает информацию в управляющую организацию, сотрудник которой и информирует заявителя (собственника и/или членов его семьи, арендатора) об истечении разрешенного времени нахождения на территории автотранспорта по заказанному ими пропуску.

В случае попытки несанкционированного заезда автотранспорта, на территорию, сотрудник охраны сообщает о необходимости оформления заявки, установленным образом, и предлагает водителю переставить автотранспортное средство с проезжей части.

При введении в действие электронной системы контроля доступа пользователи помещений будут въезжать (выезжать) на территорию по магнитным пропускам. Для остальных лиц пропуск на территорию будет оформляться строго по заявкам поданным на пост КПП или начальнику Объекта.

## 5. Парковка

5.1. Запрещена парковка автотранспорта у входа в подъезд жилого дома и стоянка более 5 минут.

5.2. Запрещена парковка на газонах, тротуарах. При наличии зафиксированного факта нанесения материального ущерба (официально зарегистрированного) имуществу прилегающей территории многоквартирного дома, пропуска на въезд автомашин нарушителей будут блокироваться.

5.3. Запрещена стоянка автотранспорта перед домами с работающим двигателем более 20 минут.

5.4. Запрещена стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории жилого комплекса.

5.5. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования, ремонт и обслуживание транспортных средств на территории не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

5.6. Запрещена парковка в зоне действия дорожных знаков, ограничивающих или запрещающих парковку, а также в зоне действия шлагбаумов, регулирующих движение автотранспорта.

5.7. Машинное место предназначено для парковки только одного автотранспортного средства. В случае, если владелец одного автотранспортного средства неоднократно использует при парковке территорию двух машиномест, то при наличии жалобы от собственников многоквартирного дома Управляющая организация вправе ограничить такому владельцу автотранспортного средства въезд на территорию.

## 6. Правила движения и парковки

6.1. Движение автотранспортного средства по придомовой территории осуществляется со скоростью не более 20 км/час, в строгом соответствии с дорожными знаками и дорожной разметкой. п. 10.2. Правил дорожного движения.

6.2. Машинное место предназначено для парковки только одного автотранспортного средства или мотоцикла.

### 6.3. ЗАПРЕЩЕНО:

6.3.1. Стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 20 минут.

6.3.2. Мойка автотранспорта, кроме мойки в специально установленном месте (автомойка).

6.3.3. Слив бензина, масел, регулировка сигналов, тормозов и любой ремонт автотранспортных средств на дворовой территории.

6.3.4. Хранение на территории жилого комплекса автотранспорта находящегося без движения, битого автотранспорта.

6.3.5. Парковка на проезжей части.

## 7. Содержание животных

7.1. Разрешается содержание животных в жилых помещениях при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил.

7.2. Собаки, принадлежащие гражданам, подлежат обязательной регистрации, ежегодной перерегистрации и вакцинации против бешенства, начиная с 3-месячного возраста, независимо от породы, в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства граждан – владельцев животных. Вновь приобретенные животные должны быть зарегистрированы в 2-недельный срок (пункт 1.5. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.3. Собаки с повышенной агрессивностью (питбуль, бультерьер и т.д.) подлежат обязательной регистрации в органах ГУВД по месту жительства и должны находиться в местах общего пользования на коротком поводке и в наморднике (п. 2 Постановления Правительства Москвы от 28.02.1995 года № 69 «О мерах по упорядочению разведения и содержания собак в городе Москве»).

7.4. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение собаками подъездов, лестничных клеток, лифтов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если собака оставила экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем (п. 2.2. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.5. Не разрешается содержать животных в местах общего пользования: коридорах, на лестничных клетках, чердаках, в подвалах, а также на балконах и лоджиях (п.1.4. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.6. При выгуле собак и в жилых помещениях владельцы должны обеспечивать тишину - предотвращать лай собак с 23 часов до 7 часов (п. 2.5. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.7. Выводить собаку на прогулку нужно на поводке с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указаны кличка собаки, адрес владельца, телефон. Спускать собаку с поводка можно только в малолюдных местах. Злобным собакам при этом следует надевать намордник (п. 2.7. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.8. Запрещается выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет. (п. 2.6. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.9. Выгул собак производится только в пределах специально организованных площадок. Категорически запрещен выгул собак на территории, прилегающей к детским площадкам. На территории жилого комплекса запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории ЖК, обязаны иметь целлофан и савок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

7.10. Собаки и кошки, находящиеся в общественных местах, в том числе на придомовой территории, без сопровождающих лиц, кроме оставленных владельцами на привязи у магазинов, аптек, предприятий бытового обслуживания и пр., подлежат отлову по заявкам заинтересованных организаций, в том числе по заявкам Управляющей организации (п. 1.13. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.11. О приобретении, потере или гибели животного (собака, кошка, иное крупное животное) владелец сообщает в Управляющую организацию. (п. 2.11. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.12. При гибели животного труп его сдается в ветеринарное учреждение. Запрещается выбрасывать труп умершего животного. Регистрационное удостоверение собаки сдается в ветеринарное учреждение, где она была зарегистрирована. (п. 2.12. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.13. Владельцы домашних животных несут ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными в соответствии с действующим законодательством.

7.14. При нанесении собакой, кошкой покусов человеку или животному владельцы животных обязаны сообщать об этом в ближайшие государственные учреждения, доставлять животных для осмотра и карантинирования в необходимых случаях в ветеринарные учреждения в течение 10 дней (п. 1.12. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

### Подписи сторон

**Собственник:**

**Исполнитель:**

**по доверенности №12 от 29.03.2017г**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / Г.В. Бодров /

## **РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ И(ИЛИ) ПЕРЕУСТРОЙСТВУ ПОМЕЩЕНИЙ**

Перед началом ремонтно - отделочных работ Пользователь обязан ознакомить с настоящим Регламентом ответственного сотрудника организации, выполняющей работы в помещении. Факт ознакомления ответственного сотрудника с настоящим Регламентом подтверждается фактом его доступа на территорию помещения пользователя для проведения ремонтно-отделочных работ.

Переустройство жилого и нежилого помещения в жилом доме - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (позтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

Перепланировка жилого и нежилого помещения в жилом доме - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (позтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

До начала проектных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения пользователю помещения следует обратиться в офис Управляющей Организации и предоставить пакет документов для получения разрешения на проведение работ по переустройству и(или) перепланировке помещений.

Основные нормативно правовые документы:

- Постановление правительства Москвы ПП – 508 от 25 октября 2011 года «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах»;
- СП 54.13330.2011 « Здания жилые многоквартирные»;
- Постановление правительства Москвы ПП – 840 от 26 декабря 2012 года «О внесении изменений в правовые акты города Москвы». Изменения касаются 508 – ПП.

### **1. Перечень документов, предоставляемых в ООО «ЦЕПЕЛИН. ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ» до начала производства работ по перепланировке и(или)переустройству от собственника (пользователя) помещения:**

- Проект по переустройству (перепланировке) квартиры, либо дизайн проект выполненный проектной организацией, имеющей соответствующее разрешение на выполнение таких работ (сертификат СРО). Согласованный проект планировки является основанием для начала общестроительных работ.
- В случае изменения расстановки (увеличения) инженерного оборудования или переноса санузла, собственник обязан предоставить для согласования в Управляющую организацию проект «горячего, холодного водоснабжения и канализации». Проект разрабатывается проектной организацией имеющей допуск СРО.
- В случае изменения электроснабжения квартиры (замена внутриквартирного электрощита, увеличения количества оконечных питающих устройств и т.д.) собственник (пользователь) обязан предоставить в Управляющую организацию проект электроснабжения квартиры, выполненный в соответствии с действующими нормами и правилами проектной организацией, имеющей допуск СРО, предварительно получив ТУ с указанием выделенной мощности, для согласования с инженером энергетиком.
- Подтверждение отсутствия задолженности по оплате за услуги, оказываемые Управляющей организацией, в т.ч. услуги по содержанию и ремонту помещений, за коммунальные услуги .
- Доверенность от собственника (владельца) жилого помещения на доверенное лицо, в том случае, если собственник (владелец) квартиры не будет самостоятельно контролировать процесс ремонтно - отделочных работ, его телефон.
- Заявление, определяющее лиц, имеющих право получать доступ в помещение с целью проведения ремонтно - отделочных работ.
- Копия сертификата СРО организации, осуществляющей отделочные работы.
- Список рабочих с ксерокопиями паспортов и фото 3\*4 по 1 шт. для оформления пропусков.
- Заявление о начале и окончании проведения работ, на основании которого будет сделана запись в журнале производства работ.

### **2. Собственник (пользователь) жилого помещения и (или) подрядная организация обязаны оборудовать и оснастить переустраиваемое помещение до начала проведения ремонтных работ:**

- санитарно-гигиеническим, оборудованием (унитаз, раковина);
- Медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
- Средствами первичного пожаротушения по нормам, предусмотренным действующим законодательством РФ;
- Информационной табличкой на двери переустраиваемого помещения с указанием ответственного за производство работ и контактным телефоном

### **3. Во время проведения ремонтно-отделочных работ в жилом доме следует соблюдать следующие правила:**

График проведения работ, сопряженных с шумом и вибрацией:

с 09.00 до 20.00 часов (такая работа в воскресные и праздничные дни запрещена), обеденный перерыв с 13.00 до 14.00.

Максимально допустимый уровень звука 45 дБА ночью и 55 дБА днем, допустимый уровень вибрации 67 дБА ( СанПин 2.1.2.2645-10)

Это не означает то, что работы необходимо останавливать. Достаточно лишь пересмотреть их график и исключить только шумные: работа перфоратором, дрелью, отбойным молотком, обыкновенным молотком и т.п. Не следует забывать, что и Вы по завершению ремонта можете оказаться в подобной неприятной ситуации, когда желание отдохнуть не совпадает с фактической возможностью из-за методичного стука молотка за соседней стеной до 3 часов ночи или в 6 утра.

**4. При проведении ремонтно-отделочных работ запрещено осуществлять:**

1. - проводить работы только в часы, указанные в п.п. 3;
2. - в нерабочее время следует покинуть дом и территорию комплекса;
3. - соблюдать тишину в обеденный перерыв;
4. - своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места, запрещается складирование мусора на территории комплекса вне контейнера;
5. - не допускать складирование строительных материалов на территории жилого комплекса вне отведенных мест;
6. - осуществлять перевозку грузов только в грузовом лифте и в упакованном виде, не допускать перегрузки лифта;
7. - перед подъемом грузов и вывоза мусора осуществлять защиту покрытия вестибюля и этажного холла, а после завершения работ производить их уборку;
8. - находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;
9. - не портить оборудование и имущество дома;
10. - не наносить ущерб имуществу владельцев квартир;
11. - не причинять беспокойства жителям дома;
12. - строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;

13. применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;

14. слив в системы канализации жидких отходов, содержащих остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы необходимо отстаивать в бочке, а затем они подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;

15. отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит -систем на фасад здания. - снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещения;

16. использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;

17. хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены;

**5. При проведении ремонтно-строительных работ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ с Управляющей организацией НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:**

18. изменение планировочного решения квартиры или нежилого помещения;
19. замена оконных блоков;
20. установка кондиционеров;
21. изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры; необходимо получить ТУ на замену;
22. проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята службами эксплуатации жилого комплекса за 48 часа до начала производства работ.
23. закрытие гидроизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования. Освидетельствование производится с участием служб эксплуатации жилого комплекса с оформлением соответствующих актов на скрытые работы;
24. демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;

**6. В квартирах запрещается:**

- штробление монолитных стен, потолков;
- перенос кухни на место жилой комнаты;
- увеличения санузлов за счет жилой комнаты и кухни;
- демонтаж ограждающей стены для присоединения лоджии к жилой комнате или кухне (кроме подоконной части);
- демонтаж вентиляционных шахт и коробов;
- присоединения мест общего пользования (коридоров) к жилой комнате.

**7. Собственник (пользователь) ознакомлен и согласен, с тем, что после получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение в жилом многоквартирном доме обязуется узаконить выполненную в помещении перепланировку в Мосжилинспекции и предоставит согласование в Управляющую организацию. При этом срок для сдачи документов для получения согласования не должен превышать 3 –х (трех) календарных месяцев с даты получения собственником (пользователем) вышеназванного свидетельства.**

**8. Дополнительная информация для владельцев квартир:**

Лица, осуществляющие работы, обязаны находиться на территории объекта в спец.одежде с бейджами (с указанием ФИО, названия организации, контактного телефон). Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах, включая лифты и места для курения.

**Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников служб эксплуатации в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-, гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.**

В случае выявления нарушений, сотрудниками технического надзора выписывается предписание на устранение установленных замечаний с указанием сроков устранения.

В случае выявления фактов отступлений от утвержденной проектной документации, факта выполнения работ, которые могут повлечь причинение вреда имуществу и правам третьих лиц и \или общему имуществу многоквартирного дома, Управляющая организация вправе приостановить выполнение владельцем таких работ, до момента полного устранения нарушений, указанных в предписании.

При проведении работ по переустройству помещений должны применяться сертифицированные в РФ оборудование и материалы.

**Уважаемые Собственники , имейте в виду, что**

25. при замене окон вы должны сохранять цвет и рисунок оконного блока. Особенностью в данном вопросе является то, что Архитектурным советом Правительства Москвы было принято решение, согласно которому фасадные стороны здания должны остекляться одинаково, по единому проекту. Автором проекта дома **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ** изменение вариантов остекления и любое отклонение от общедомового проекта. При выборе подрядчика по остеклению мы рекомендуем сначала согласовать свой индивидуальный проект (чертеж, эскиз) с эксплуатирующей организацией (письменно). При отсутствии понимания данного требования мы предлагаем Вам в письменной форме написать расписку о том, что все вопросы по оплате штрафных санкций контролирующих организаций (связанными с отклонениями от проекта) вы возлагаете на себя и далее приступить к «индивидуальному» остеклению;

**Стоит отметить, что:**

26. установка наружных блоков и кондиционеров допускается в согласованных местах;

27. очень важно защитить внутриквартирные коммуникации регуляторами давления, устанавливаемыми сразу после вводной запорной арматуры, т.к. «гидравлический удар» может стать причиной разрыва коммуникаций и протечек;

28. подключение полотенцесушителей осуществляется на специально предусмотренные для этих целей стояки;

29. в квартирах установлены датчики противопожарной автоматики и дымоудаления. Обращаем ваше внимание, что демонтаж или самовольный перенос квартирных датчиков противопожарной сигнализации строго запрещается, т.к., убрав «непонравившийся датчик», вы делаете противопожарную систему всего здания неработоспособной. При проведении отделочных работ в квартире датчики необходимо аккуратно защитить полиэтиленовой пленкой.

Просим предварительно согласовать с Главным инженером службы эксплуатации порядок и срок проведения работ.

**Подписи сторон**

**Собственник:**

**Исполнитель:**

**по доверенности №12 от 29.03.2017г.**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /Г.В. Бодров /  
М.П.