

к Протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 4, корп. 3

№ _____ от _____

ДОГОВОР № _____

управления многоквартирным домом с подземной автостоянкой

город Москва

«___» _____ 202_ года

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

Собственники жилых/нежилых помещений, машино/веломест многоквартирного дома с подземной автостоянкой¹ в лице **Председателя Совета дома (Ф.И.О.)**, действующего на основании **Протокола № ___ от от «___» _____ 202_ года** (далее – Собственники помещений или собственники), расположенном по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 4, корп. 3 (далее – Многоквартирный дом), с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № _____ от «___» _____ 202_ года), и в силу ст. 162 распространяет свое действие на владельцев и собственников всех помещений в Многоквартирном доме.

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

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

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – наниматель, арендатор).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 4, корп. 3 предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление определяется технической документацией и данными с Росреестра, содержащих сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) Адрес многоквартирного дома: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 4, корп. 3;
- б) Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 77-163000-009630-2020;

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

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

- в) Тип постройки: Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями;
- г) Класс энергоэффективности здания – С+;
- д) Год постройки - 2020;
- е) Этажность – 15 (в том числе 3 подземных);
- ё) Количество секций – 1;
- ж) Количество квартир – 82 шт.;
- з) Количество машиномест – 61 шт.;
- и) Количество веломест – 55 шт.;
- к) Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 5134,1 кв.м;
- л) Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 5292,80 кв.м;
- м) Общая площадь машиномест – 971,7 кв.м.;
- н) Общая площадь веломест – 189,9 кв.м.;
- о) степень износа по данным государственного технического учета - 0 %;
- п) год последнего комплексного капитального ремонта -;
- р) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - отсутствует;
- с) правовой акт о признании дома ветхим - отсутствует;
- т) кадастровый номер земельного участка 77:05:0004003:1

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и 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 Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 2 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.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 3 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, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:

- Интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 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 Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

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

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

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

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

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

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

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

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового

лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

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

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

3.1.29. Предоставлять Собственнику 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 Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

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

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

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

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

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

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на цели, определенные решением общего собрания.

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

3.1.35. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12

годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.46. Управляющая компания обязуется оказывать содействие в проведении собраний собственников помещений в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать

представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

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

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

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

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

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

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

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

3.2.9. При оформлении и подписании первичных документов (счетов-фактур, актов-выполненных работ, накладных и др.) использовать подпись факсимиле (средств факсимильного воспроизведения подписи), которая приравнивается к собственноручной подписи подписавшего документ лица.

3.3. Собственники обязаны:

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

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос общедомовых 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 превышающих выделенную тепловую мощность;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.4. При выполнении Собственником ремонтно-отделочных работ запрещается:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

а) разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних

организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации;

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

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

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

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

3.3.11. Обращаться с запросом в Управляющую организацию для получения технических условий и указания мест для размещения в соответствии с технической документацией многоквартирного дома (в том числе проектной, исполнительной документацией и инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома) при необходимости установки Собственником следующего оборудования на фасаде дома: внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования, растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), спутниковых антенн (в том числе их креплений) и иного оборудования.

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

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

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

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

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

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

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих

устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

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

3.4. Собственники имеют право:

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

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

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

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

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

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

3.4.8. Не позднее 25-го числа текущего месяца передавать показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Управляющей организации или уполномоченному им лицу.

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

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

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

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

4.2. Цена Договора определяется:

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

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

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

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

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

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

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

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.33 Договора.

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

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

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

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

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

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № 40702810138170022654 в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва.

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

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при

отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.22. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора (на основании решения общего собрания собственников), указывается в Расчёте стоимости услуг Управляющей организации, приведенном в Приложении N 5 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируется на 5 (пять) % и указывается в Приложении № 5 к Договору составляемом в порядке, предусмотренном в пп. 4.23 Договора. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

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

5. Ответственность сторон

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

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

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

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

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

5.5. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома. В указанном случае Собственник вправе вызвать представителя Управляющей организации для составления акта и фиксирования нанесенного ущерба и в дальнейшем обратиться к Застройщику Многоквартирного дома с претензией о возмещении понесенного ущерба.

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

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

- получения от Управляющей организации в течение 3 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам

комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

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

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

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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

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

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

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников в случае:

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

б) по инициативе Управляющей организации:

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

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

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

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат

(услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

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

8. Особые условия

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

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные 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 выполнению этих обязательств.

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

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

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

настоящему Договору и ее перечислению ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственникам, ведению лицевых счетов и иных услуг.

8.8. Собственник помещений заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.07.06 года «О персональных данных» № 152-ФЗ дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в автоматизированном режиме, а также с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет)) своих персональных данных, указанных в п. 8.9. настоящего Договора, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу неограниченному кругу третьих лиц (включая распространение, предоставление, доступ, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений и подготовку платежных документов), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных. Собственник дает согласие на обработку персональных данных с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы, печати и доставки платежных документов) планирования, организации и выполнения работ, взыскания задолженности в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу и иных целей.

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

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

9. Срок действия Договора

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

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

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

10. Порядок подписания и хранения Договора, приложений к Договору

10.1. Подписание и хранение Договора осуществляются в следующем порядке.

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении N 10 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче Председателю Совета Дома для хранения по его почтовому адресу. В случае, если Председатель Совета Дома не избран, второй экземпляр Договора хранится по месту нахождения Управляющей организации до момента избрания такого лица общим собранием собственников.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 10.3. Договора, прошит, подписан и скреплен печатью Управляющей организации.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем

проставления в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении N 10 к Договору, подписей собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на 17 листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п.10.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации в разделе многоквартирного дома, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все приложения к Договору, за исключением Приложения N 10.

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

10.3. Приложения:

- Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 2. Состав и периодичность работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- Приложение № 3. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- Приложение № 4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника;
- Приложение № 5. Расчет стоимости услуг Управляющей организации;
- Приложение № 6. Информация об управляющей организации, ее представителях, контролирурующих органах;
- Приложение № 7. Памятка и технические условия при проведении ремонтно-отделочных работ;
- Приложение № 8. Правила пользования подземной автостоянкой;
- Приложение № 9. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
- Приложение № 10. Реестр собственников помещений;
- Приложение № 10.1. Реестр собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией;
- Приложение № 10.2. Список собственников жилых помещений;
- Приложение № 10.3. Список собственников нежилых помещений;
- Приложение № 10.4. список собственников машино/веломест.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»
 Московская область, г. Красногорск,
 ул. Светлая, д. 3А, стр. 2
 ИНН 5024135172, КПП 502401001
 р/с 40702810138170022654
 в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
 к/с 30101810400000000225
 БИК 044525225

Собственники помещения согласно
Приложения № 10 к настоящему договору
управления в лице Председателя Совета Дома,
действующего на основании Протокола № _____
от «__» _____ 202_ года

_____/Крылов Д.А./

_____/Ф.И.О. Председателя Совета Дома/

Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой

от «___» _____ 202_ года

№ _____

**Состав и состояние общего имущества Многоквартирного жилого дома с подземной
автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Нагатинская, д. 4, корп. 3.**

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

№ п/п	Характеристика строения, виды инженерного оборудования	Единицы измерения	
1	Год постройки		2020
2	Серия дома		Индивидуальный проект
3	Количество этажей	шт.	12
4	Количество подъездов	шт.	1
5	Количество квартир	шт.	82
6	Жилая площадь	кв.м.	5292,8
7	Наземная площадь здания	кв.м.	10181,6
8	Общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий	кв.м.	5134,1
9	Площадь автостоянки	кв.м.	1201,7
10	Площадь застройки	кв.м.	842,8
11	Площадь коридоров и МОП (мест общего пользования, лестниц)	кв.м.	1242,9
12	Площадь помещений обслуживания дома	кв.м.	514
13	Фундаменты		Монолитные ж/б
14	Наружные и внутренние капитальные стены		ж/б, пенобетонные блоки
15	Перегородки		пенобетонные блоки, пазогребневые блоки
16	Перекрытия (чердачные, межэтажные, подвальные)		Монолитные ж/б
17	Крыша:		плоская
	площадь кровли	кв.м.	505,8
	водосток (внутренний)		внутренний
18	Проемы: оконные		пвх и алюминиевый профиль
	дверные		Витражи, алюминиевый профиль, металл
19	Полы		Бетонные, керамическая плитка
20	Центральное отопление:		От ТЭЦ

	расширительные баки (мембранный)	шт.	5
	автоматизация РБ		есть
	Система горячего водоснабжения		От ТЭЦ
21	Система холодного водоснабжения		Городская сеть
22	Система противопожарного водоснабжения		Есть
23	Общедомовые приборы учета:		
	теплосчетчики отопления	шт.	2
	водосчетчики горячей воды	шт.	1
	водосчетчики холодной воды	шт.	1
24	Канализация		Центральная
25	Электрические вводно-распределительные устройства и электроосвещение		Есть
26	Лифты и лифтовое оборудование	шт.	3
27	Вентиляция		Приточно-вытяжная
28	Мусоропровод		Есть
29	Система дымоудаления		Есть
30	Охрана входов (домофоны)		Есть
31	Диспетчеризация инженерного оборудования		Есть
32	Охранно-защитная дератизационная система		Есть
33	Система пожарной сигнализации и система оповещения о пожаре		Есть
34	Система контроля доступа		Есть
35	Система видеонаблюдения		Есть
36	Радиотрансляционная сеть (радиоточка)		Есть
37	Телевизионная связь (точка)		централизованное
38	Телефонная связь (точка)		от АТС
39	Индивидуальный тепловой пункт		
	узел холодного водоснабжения:		
	насосы	шт.	2
	узел пожаротушения: насосы	шт.	3
	шкафы силовые, управления, автомат.	шт.	12
	теплообменники ц/о, г/в	шт.	6
40	Электроустановки (ВРУ)	шт.	3
41	Общедомовые приборы учета электроэнергии	шт	8
42	Узлы насосного оборудования:		
	Ц/О насосы	шт.	2
	Горячего водоснабжения насосы	шт.	4
	Дренажные насосы	шт.	3
43	Тепловой ввод	п/м	26
44	Канализация:	п/м	522
45	Водосток	п/м	120
46	Ливневая сеть	п/м	100

47	Указатели: улицы, номера дома и т.д.		2
48	Въездной шлагбаум, ворота	шт.	3

**Управляющая организация:
Общество с ограниченной
ответственностью «Эталон-Прогресс»**

Московская область, г. Красногорск,
ул. Светлая, д. 3А, стр. 2
ИНН 5024135172, КПП 502401001
р/с 40702810138170022654
в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

_____ /Крылов Д.А./

**Собственники помещения согласно
Приложения № 10 к настоящему договору
управления в лице Председателя Совета Дома,
действующего на основании Протокола № _____
от «___» _____ 202_ года**

_____ /Ф.И.О. Председателя Совета Дома/

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 202_ года
№ _____

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

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	1 раз в 3 года
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	1 раз в год
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	1 раз в год
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в год
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	ежемесячно при осмотрах подвалов
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в год
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	1 раз в год
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	1 раз в год
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере выявления - в течение 3-х дней
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	1 раз в год
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	1 раз в год
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	1 раз в год

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере выявления - в течение 3-х дней
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	-
контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	-
выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;	-
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	-
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	-
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	1 раз в год
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере выявления - в течение 3-х дней
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	1 раз в год
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	-
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	-
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	в зимний период
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами;	1 раз в год
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	1 раз в год
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	немедленное, в течение 3-х дней
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	1 раз в год

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	1 раз в год
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	1 раз в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	в течение 3-х дней
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;	по мере необходимости
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков;	2 раза в год. По заявлению.
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	ежемесячно
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год. По заявлению.
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	-
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежедневно
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	1 раз в год.
проверка звукоизоляции и огнезащиты;	1 раз в год.
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере выявления
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	
	3 раза в год, устранение нарушений в течение 5 дней с момента обнаружения
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	-
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год.
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: все оконные и дверные заполнения	
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год.
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год.
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	ежедневно
при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;	В соответствии с утвержденными нормами

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	1 раз в месяц
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В соответствии с утвержденными нормами
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	2 раза в год
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	2 раза в год
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	в течение 3-х дней
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	ежедневно
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	2 раза в год
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	2 раза в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение 3-х дней
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:	
определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;	-
устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);	-
очистка от сажи дымоходов и труб печей;	-
устранение завалов в дымовых каналах.	-
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	1 раз в день
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	1 раз в день
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	1 раз в год
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в день
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	2 раза в год, устранение нарушений в течение 5 дней с момента обнаружения
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	круглосуточно
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	ежедневно

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	круглосуточно
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	круглосуточно
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	круглосуточно
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	2 раза в год, устранение нарушений в течение 5 дней с момента обнаружения
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	2 раза в год, устранение нарушений в течение 5 дней с момента обнаружения
очистка и промывка водонапорных баков;	2 раза в год, устранение нарушений в течение 5 дней с момента обнаружения
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (щитовые.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в квартал
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	ежемесячно
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	в течение 5 дней с момента обнаружения неисправности
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:	
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	-
организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;	-
при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	-
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	постоянно 24 часа в сутки 7 дней в неделю
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в месяц
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	постоянно

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно 1-й этаж
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
Мытье пола кабины лифта	ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
Мытье окон с внутренней стороны	1 раз в год
Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно
24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:	
незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	ежедневно
организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и	по мере необходимости
25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	ежедневно
26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2) (ЖНМ-96-01/5)
IV. Управление многоквартирным домом (включая подземную автостоянку)	круглосуточно

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»
 Московская область, г. Красногорск,
 ул. Светлая, д. 3А, стр. 2
 ИНН 5024135172, КПП 502401001
 р/с 40702810138170022654
 в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
 к/с 30101810400000000225
 БИК 044525225

Собственники помещения согласно
Приложения № 10 к настоящему договору
управления в лице Председателя Совета Дома,
действующего на основании Протокола № _____
от «__» _____ 202_ года

_____/Крылов Д.А./

_____/Ф.И.О. Председателя Совета Дома

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 202_ года
№ _____

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

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

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

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

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

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»
Московская область, г. Красногорск,
ул. Светлая, д. 3А, стр. 2
ИНН 5024135172, КПП 502401001
р/с 40702810138170022654
в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Собственники помещения согласно
Приложения № 10 к настоящему договору
управления в лице Председателя Совета Дома,
действующего на основании Протокола № _____
от «___» _____ 202_ года

_____/Крылов Д.А./

_____/Ф.И.О. Председателя Совета Дома/

Приложение № 4
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 202_ года
№ _____

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

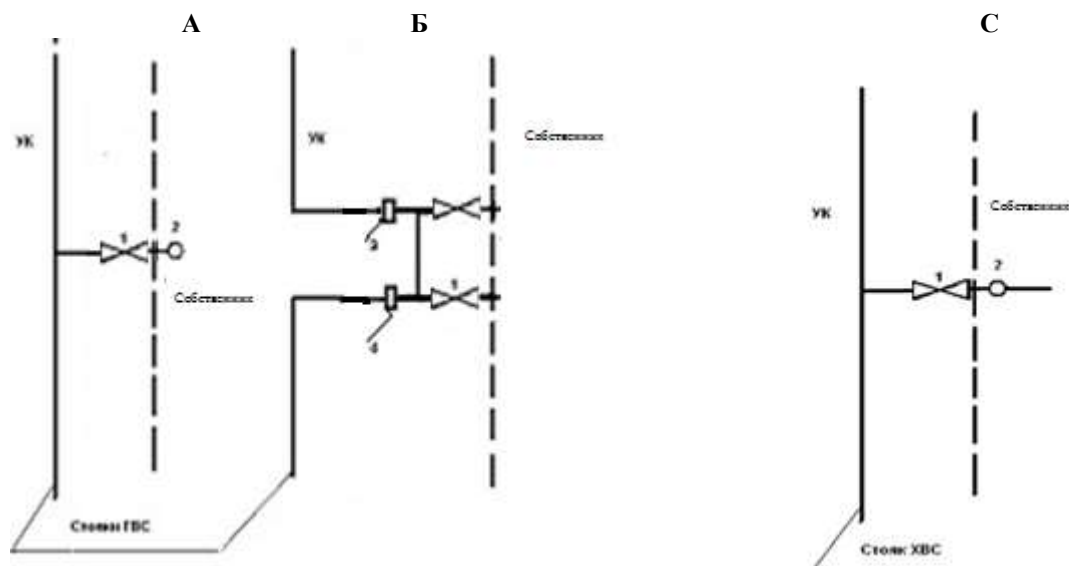
При эксплуатации систем холодного, горячего водоснабжения, канализации.

Границы ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником.

Граница разграничения выделена на схеме № 2 жирной пунктирной линией.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из 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.

Условные обозначения: 1 – запорный кран, 2 – водомер, 3, 4 – резьбовое соединение ниппеля.



Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием Помещения.

Схема (канализация)



Границей балансовой ответственности Сторон по системе канализации является соединение между отводом тройника стояков канализации и фасонными частями внутренней системы канализации жилого и / или нежилого помещения. Управляющая организация обслуживает систему канализации до первого стыка соединения на ввод в жилое и / или нежилое помещение. Ответственность за герметичность соединения между стояком канализации и системой

канализации жилого и / или нежилого помещения возлагается на Собственника. Собственник жилого и / или нежилого обслуживает систему канализации внутри жилого и / или нежилого помещения, включая фасонные части и трубопроводы.

При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению Помещения являются наконечники питающего кабеля в щите механизации, установленного в Помещении.

Граница разграничения выделена на схеме жирной пунктирной линией.

Собственник несет ответственность за следующее электрооборудование: электросчетчик Меркурий 236, дифференциальный автоматический выключатель АД14, кабельную перемычку от щита ЩЭ до щита Помещения (ЩК) ВВГнг(A)LS 5x10, ЩК, электрооборудование Помещения.

Управляющая организация несет ответственность за следующие электроустановки: ГРЩ Дома, магистральные стояковые сети, ЩЭ, вводной автомат.



В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

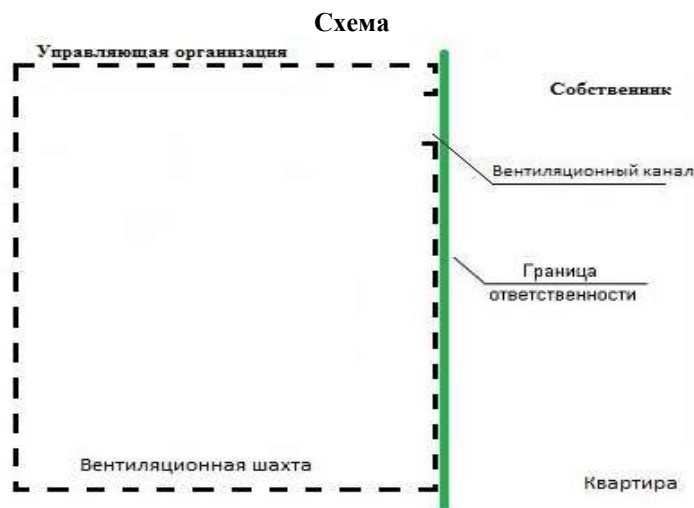
Собственнику разрешена электрическая мощность: $P_p = 15$ кВт (для квартиры, площадью до 90 кв.м), 20 кВт (для квартиры, площадью до 120 кв.м), 35 кВт (для квартиры, площадью свыше 120 кв.м) при напряжении 220/380В.

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

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

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

При эксплуатации систем вентиляции.



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

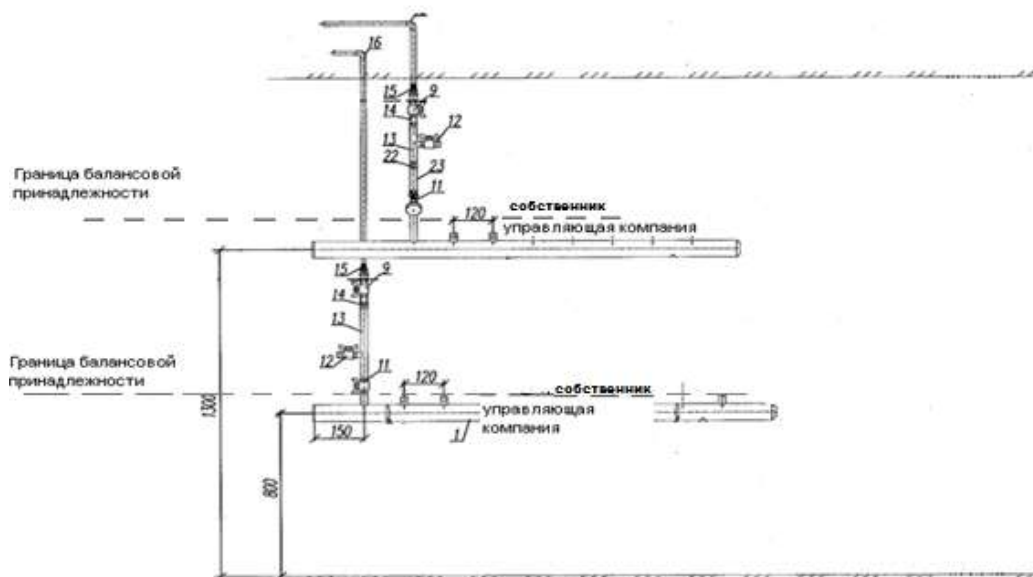
При эксплуатации систем отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Границей ответственности по отоплению между Управляющей организацией и Собственником является точка первого резьбового соединения на подающем и обратном этажных коллекторах к квартирной разводке.

Граница разграничения выделена на схеме жирной пунктирной линией.

Стояки системы отопления, всю запорную и регулируемую арматуру в распределительном шкафу обслуживает Управляющая организация. Границей раздела является резьбовое соединение после запорного крана №11 на прямом и обратном трубопроводе. За трубопроводную разводку до крана №11 на прямом и обратном трубопроводах системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления и отопительное оборудование внутри Помещения несет ответственность Собственник.



Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние отсекающих шаровых кранов, ручных запорно-балансирующих клапанов, индивидуальных приборов учета, трубопроводной разводки, отопительное оборудование и радиаторы отопления.

При эксплуатации систем пожарной сигнализации.

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

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

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

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

Внешняя граница сетей.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая организация:
Общество с ограниченной
ответственностью «Эталон-Прогресс»
 Московская область, г. Красногорск,
 ул. Светлая, д. 3А, стр. 2
 ИНН 5024135172, КПП 502401001
 р/с 40702810138170022654
 в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
 к/с 30101810400000000225
 БИК 044525225

Собственники помещения согласно
Приложения № 10 к настоящему договору
управления в лице Председателя Совета Дома,
действующего на основании Протокола № _____
от «__» _____ 202_ года

_____ /Крылов Д.А./

_____ /Ф.И.О. Председателя Совета Дома/

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

Расчёт стоимости услуг Управляющей организации

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

*в соответствии с решением, утвержденном на общем собрании собственников

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»
Московская область, г. Красногорск,
ул. Светлая, д. 3А, стр. 2
ИНН 5024135172, КПП 502401001
р/с 40702810138170022654
в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Собственники помещения согласно
Приложения № 10 к настоящему договору
управления в лице Председателя Совета Дома,
действующего на основании Протокола № _____
от «__» _____ 202_ года

_____/Крылов Д.А./

_____/Ф.И.О. Председателя Совета Дома/

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

Информация об управляющей организации и контролирующих органах

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация ООО «Эталон-Прогресс».
2. Сведения о наличии лицензии: N 077 001957, дата выдачи "17" декабря 2019 г.
3. Почтовый адрес: 143408, Московская область, г. Красногорск, б-р Космонавтов, д. 8, пом. 47.
4. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: 43408, Московская область, г. Красногорск, б-р. Космонавтов, д. 8, помещение 47.
5. Официальный сайт в Интернете, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: <https://dom.gosuslugi.ru/>, <http://dom.mos.ru/>
6. Официальный сайт в Интернете, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со **Стандартом** раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731: <https://dom.gosuslugi.ru/>, <http://dom.mos.ru/>, <https://etalonuk.reformagkh.ru/>.
7. Адрес электронной почты: uenetalon@etalongroup.com.
8. Единый круглосуточный контактный центр: +7 (495) 108-56-30 /+7 (495) 137-95-56.

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

Органы государственного жилищного надзора: Жилищная инспекция Южного административного округа города Москвы, 113556, г. Москва, Варшавское ш., д. 74, корп. 3, тел.: +7 (499) 619-63-05.

Территориальный орган Роспотребнадзора: Управления Роспотребнадзора по городу Москве в Южном АО города Москвы, 115682 г. Москва, Ореховый бульвар, д.26, кор. 2, тел.: +7 495 925-00-71.

Орган местного самоуправления: Управа района Нагатино-Садовники города Москвы, ул. Академика Миллионщикова, 37, Москва (этаж 2), тел.: +7 (499) 612-62-38.

Органы прокуратуры: Прокуратура Южного административного округа (ЮАО) г. Москвы, 115446, Коломенский пр-д, д.12, корп.1, +7 (499) 612-92-85.

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»
Московская область, г. Красногорск,
ул. Светлая, д. 3А, стр. 2
ИНН 5024135172, КПП 502401001
р/с 40702810138170022654
в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Собственники помещения согласно
Приложения № 10 к настоящему договору
управления в лице Председателя Совета Дома,
действующего на основании Протокола № _____
от «__» _____ 202_ года

_____/Крылов Д.А./

_____/Ф.И.О. Председателя Совета Дома/

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

Памятка при проведении ремонтно-строительных работ

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

Уведомление о начале ремонта

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

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

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

Занос материалов осуществляется через подземную автостоянку.

К перепланировке относится:

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

К переоборудованию относится:

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

К реконструкции относится:

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

Запрещается:

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

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

Проведение проектных и ремонтно-строительных работ

1. До начала производства ремонтных работ Собственнику необходимо заказать в специализированных организациях:

- проект на архитектурную перепланировку Помещения (если это необходимо);
- проект на электроснабжение Помещения (в случае изменения внутренней эл.разводки);
- проект на сантехнические работы: гвс, хвс, канализация.

Производство ремонтных и отделочных работ невозможно без разработанных и согласованных проектов. Если проект включает в себя и/или изменения во внутриквартирных частях инженерных коммуникаций здания, то проект должен быть согласован с соблюдением требований законодательства с органом, осуществляющим согласование и управляющей организацией.

2. Помните, что лифты предназначены, прежде всего, для перевозки людей. При подъёме строительных материалов в ходе осуществления строительных работ следите за тем, чтобы не перегружать лифты и не портить лифтовое оборудование. Малые пассажирские лифты предназначены только для перевозки людей и в период проведения активных ремонтных работ будут действовать только в пожарном режиме.

3. Не допускайте складирования строительных материалов и мусора на лестничных клетках, лестницах и местах общего пользования - это ведёт к возгоранию и невозможности эвакуации людей при пожаре.

4. Внутриквартирная канализация не предназначена для слива остатков строительных растворов, красок, грунтовок и пр., строительные жидкости застывают в горизонтальных участках канализации и закупоривают трубы.

5. По окончании строительства строители обязаны передать Собственнику исполнительную документацию по всем разделам проекта. Эта документация значительно упростит техническое обслуживание и текущий ремонт установленного оборудования, а также избавит Собственника от лишних убытков в аварийных ситуациях.

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

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

«Архитектурный» раздел:

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

Раздел «Водоснабжение и канализация»:

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

Раздел «Отопление»:

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

Раздел «Электроснабжение»:

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

Раздел «Слаботочные системы»

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

Технические условия

1. Переустройство системы отопления

(работы выполняются специализированной организацией)

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

Запрещается:

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

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

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

2. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения

(работы выполняются специализированной организацией)

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

Запрещается:

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

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

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

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

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

Во избежание подмеса, обязательна установка отсекающих кранов на гребёнке.

3. Переустройство системы водоотведения и канализации

(работы выполняются специализированной организацией)

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

Запрещается:

1. Замена материала стояков канализации.
2. Переносить стояки канализации.
3. Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах.

4. Устанавливать канализационные трубы с контруклоном.
5. Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.).
6. Переносить стояки ливневой канализации.

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

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

4. Обустройство тёплых полов

(работы выполняются специализированной организацией)

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

Запрещается:

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

5. Проведение сварочных работ

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

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

6. Переустройство системы электроснабжения

(работы выполняются специализированной организацией)

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

Запрещается:

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

7. Обустройство гидроизоляции и бетонной стяжки

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

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

При устройстве стяжки - не допускайте протечек на нижерасположенные этажи.

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

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

(работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласования с управляющей организацией.

2. Изменять цвет и размеры наружных оконных и балконных блоков.
3. Установка наружных блоков кондиционеров на фасаде дома.
4. Обязателен отвод конденсата в установленную проектом канализацию.

Запрещается:

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

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

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

Запрещается:

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

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

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта;
2. Выполнять работы организациям не имеющих соответствующих разрешений;
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
4. Присоединять к жилой части Помещения лоджии и балконы путём разборки наружных стен;
5. Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счёт жилых и вспомогательных помещений;
6. Присоединение к квартире площади квартирному холла.

Для согласования проекта перепланировки Помещения, предоставляемого в ГЖИ, необходимо предоставить в

Управляющую организацию план намечаемого переустройства.

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

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

Запрещается:

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

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»
Московская область, г. Красногорск,
ул. Светлая, д. 3А, стр. 2
ИНН 5024135172, КПП 502401001
р/с 40702810138170022654
в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Собственники помещения согласно
Приложения № 10 к настоящему договору
управления в лице Председателя Совета Дома,
действующего на основании Протокола № _____
от «__» _____ 202_ года

_____/Крылов Д.А./

_____/Ф.И.О. Председателя Совета Дома/

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

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ подземной автостоянкой

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

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

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

Парковка транспортных средств осуществляется исключительно в границах приобретенного машиноместа.

Подземная автостоянка работает в круглосуточном режиме.

Движение осуществляется согласно правилам дорожного движения.

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

1. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА

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

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

1.2. Запрещается проезжать под закрывающиеся ворота.

2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПУСКА НА ТЕРРИТОРИЮ АВТОСТОЯНКИ

2.1. Для получения доступа на территорию Автостоянки необходимо предоставить в Управляющей организации (офис управляющей организации: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 4, корп. 3):

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

3. На территории Автостоянки ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

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

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

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

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

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»
Московская область, г. Красногорск,
ул. Светлая, д. 3А, стр. 2
ИНН 5024135172, КПП 502401001
р/с 40702810138170022654
в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Собственники помещения согласно
Приложения № 10 к настоящему договору
управления в лице Председателя Совета Дома,
действующего на основании Протокола № _____
от «__» _____ 202_ года

_____/Крылов Д.А./

_____/Ф.И.О. Председателя Совета Дома/

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

**Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с
управлением многоквартирным домом документов**

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

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

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

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

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»
 Московская область, г. Красногорск,
 ул. Светлая, д. 3А, стр. 2
 ИНН 5024135172, КПП 502401001
 р/с 40702810138170022654
 в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москва
 к/с 30101810400000000225
 БИК 044525225

Собственники помещения согласно
Приложения № 10 к настоящему договору
управления в лице Председателя Совета Дома,
действующего на основании Протокола № _____
от «___» _____ 202_ года

_____/Крылов Д.А./

_____/Ф.И.О. Председателя Совета Дома/

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

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Приложение N 10.2
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 202_ года
№ _____

Список собственников жилых помещений

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

4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						

16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						

28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						

40						
41						
42						
43						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51						

52						
53						
54						
55						
56						
57						
58						
59						
60						
61						
62						
63						

64						
65						
66						
67						
68						
69						
70						
71						
72						
73						
74						
75						

76						
77						
78						
79						
80						
81						
82						

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

Список собственников нежилых помещений

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

Приложение N 10.4
к Договору управления
многоквартирным домом с подземной
автостоянкой
от «__» _____ 202_ года
№ _____

Список собственников машино/веломест

№	Сведения о владельце машиноместа/веломеста и его представителе, имеющем право подписи настоящего Договора (с указанием основания возникновения такого права)	№ машино/веломест	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, договора аренды	Общая площадь, кв. м	Подпись собственника, свидет. о подписании Договора, и дата
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					

32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					

44					
45					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					

55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					

67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					

79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					

91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					
101					
102					

103					
104					
105					
106					
107					
108					
109					
110					
111					
112					
113					
114					

