

**Договор
управления (обслуживания) многоквартирным домом**

город Москва

«__» _____ 20__ года

Товарищество собственников жилья «Солнечный берег», именуемое в дальнейшем «Управляющий, управляющая организация», в лице председателя правления ТСЖ _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, собственник помещения № _____, общей площадью _____ кв.м., в многоквартирном доме №29, Мичуринский проспект, город Москва (далее - «Объект», «Дом», «Жилой дом», «Многokвартирный дом»), именуемый в дальнейшем «Владелец», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Цель заключения Договора: предоставление коммунальных и иных услуг Владельцам с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания (ведения незапрещенной законом экономической деятельности) в Доме и надлежащего содержания общего имущества Дома.

1.2. Управляющий по заданию Владельца в течение согласованного в Договоре срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества Дома, содержанию и благоустройству придомовой территории, а также предоставлять коммунальные и эксплуатационные услуги Владельцу, далее - «Обслуживание», в соответствии с указанным в п. 2.1. Договора перечнем работ и услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

1.3. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющим, может производиться по решению Общего собрания собственников помещений Дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

1.4. Состав общего имущества Дома указан в Приложении № 8 к настоящему Договору.

1.5. Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющий по Договору обеспечивает своими силами и/или с привлечением третьих лиц работы и услуги по управлению Домом в соответствии с ежегодно утверждаемой на общем собрании членов ТСЖ сметой.

2.2. Перечень услуг и работ в отношении Дома определяется с учетом конструктивных элементов Дома, наличия и состава внутридомовых инженерных систем, наличия земельного участка, геодезических и природно-климатических условий расположения Дома. Управляющий может оказывать Владельцу дополнительные платные услуги, не входящие в предусмотренный договором перечень по заявлению Владельца.

2.3. Управляющий обязуется:

2.3.1. Осуществлять Обслуживание Дома в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, инструкций, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.3.2. Хранить и вести соответствующую техническую документацию на Дом.

2.3.3. Не позднее, чем за 3-е суток, предупреждать Владельца о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций в Доме, путем размещения соответствующей информации на досках объявлений на первом этаже Дома, на сайте ТСЖ и иным доступным способом.

2.3.4. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания в Доме.

2.3.5. Представлять интересы Владельца и лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

2.3.6. Предоставлять Владельцу (по запросам либо путем вывешивания на досках объявлений на первом этаже дома, либо на сайте ТСЖ) ежегодный отчет о выполнении Договора в течение первого квартала года следующего за отчетным.

2.3.7. Организовывать прием Владельцев жилых и нежилых помещений в Доме по вопросам, касающимся Обслуживания Дома.

2.3.8. Представлять Владельцу предложения о необходимости проведения капитального ремонта Дома либо отдельных его частей 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 Дома.

2.3.9. Публично не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся персональных данных Владельца, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, включая запросы правоохранительных и иных компетентных органов.

2.3.10. Предоставлять или организовывать предоставление Владельцу или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Домом, содержания и ремонта общего имущества Дома.

2.3.11. Информировать Владельца о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения таких недостатков, в том числе путем размещения соответствующей информации на досках объявлений на первом этаже Дома либо на сайте ТСЖ.

2.3.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Владельца о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.3.13. Информировать в письменной форме Владельца об изменении размера платы по Договору не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и/или изменения размера платы по Договору, установленной в соответствии с разделом 4 Договора.

2.3.14. По требованию Владельца производить либо организовывать проведение сверки платы по Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

2.3.15. Начислять и выставять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений, а также ежемесячно выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства председателю совета многоквартирного дома путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам, предоставленным председателем совета многоквартирного дома.

2.4. Владелец обязуется:

2.4.1. Использовать принадлежащее ему жилое помещение и общее имущество Дома в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

2.4.2. Пользоваться имуществом в Доме в соответствии с его назначением.

2.4.3. В целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (размещать) вещи в лифтовых холлах, вестибюле, межквартирных коридорах и переходных балконах, на путях эвакуации. В случае нарушения данного правила Управляющий вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Владельца, в т.ч. и путем их выноса с территории Дома и утилизации, предварительно уведомив Владельца не менее чем за 3 (три) календарных дня.

2.4.4. В случае повреждения восстановить в помещении систему центральной домофонной связи, систему пожаротушения, в соответствии с Инструкцией выполнения работ по системам автоматической противопожарной защиты и порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 6 к Договору) в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.4.5. При проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях соблюдать указанные в разделе 3 Договора правила.

2.4.6. При проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях соблюдать Инструкцию о проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях Дома (Приложение № 2 к Договору), а также Инструкции на выполнение отдельных видов работ, утвержденные Управляющим и Владельцем и являющиеся неотъемлемыми Приложениями к настоящему Договору:

- Инструкция выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации жилых и нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатацию

(Приложение № 3 к Договору);

- Инструкция выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления жилых и нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 4 к Договору);
- Инструкция выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования (Приложение 5 к Договору);
- Инструкция выполнения работ по системам автоматической противопожарной сигнализации и порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 6 к Договору);
- Инструкция выполнения работ по электрооборудованию жилых и нежилых помещений и порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 7 к Договору);

2.4.7. Своевременно и полностью оплачивать обслуживание в сроки и в порядке, указанные в разделе 4 Договора.

2.4.8. Обеспечить доступ представителей Управляющего в жилые и нежилые помещения, а также в места общего пользования, в том числе в приквартирные холлы в случае ограничения доступа к ним со стороны жильцов для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, снятия показаний индивидуальных приборов учета, а также проведения профилактических работ на инженерных сетях, находящихся в ответственности Управляющего. В случае аварии инженерных систем в жилом и нежилом помещениях Владельца обеспечить незамедлительный доступ работникам аварийных бригад Управляющего в жилые и нежилые помещения в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя.

2.4.9. Предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от жилых и нежилых помещений для обеспечения доступа в жилые и нежилые помещения Владельца при возникновении аварийных ситуаций. В случае невыполнения Владельцем данного обязательства, Управляющий вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие жилых и нежилых помещений Владельца с составлением соответствующего акта с привлечением сотрудников полиции, если Управляющий основательно полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным и создается угроза безопасности и/или ущерба третьим лицам.

2.4.10. Соблюдать правила пользования лифтом, размещенные в лифтовых кабинах.

2.4.11. Соблюдать общественный порядок на территории Дома:

- не парковать автомашины на придомовой территории в неустановленных местах. Площадку перед подъездами разрешается использовать только для посадки-высадки пассажиров и разворота транспортного средства;
- не использовать придомовую территорию в коммерческих целях, за исключением случаев наличия законных на то оснований;
- не размещать на придомовой территории (в том числе личный) грузовой автотранспорт, автобусы, крупногабаритные прицепы и т.н.

2.4.12. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

2.4.13. Предоставлять Управляющему в течение 3-х рабочих дней сведения:

- о заключении в отношении своих жилых и нежилых помещений договоров пользования, найма, аренды, а также договоров по отчуждению недвижимого имущества с указанием Ф.И.О. лица, или реквизитов юридического лица, ответственных за оплату обслуживания, с предоставлением копий указанных документов;
- об изменении общей площади жилых и нежилых помещений и/или летних помещений – экспликацию БТИ и кадастровый паспорт помещения либо свидетельство о регистрации права собственности;
- о принятии решений Общим собранием собственников, затрагивающим интересы Управляющего после подписания соответствующего протокола собрания собственников.

2.4.14. Не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 17:00 часов до 10:30 часов и с 13:00 часов до 15:00 часов.

2.4.15. В случае установки замков на дверях в приквартирных холлах, Владелец обязуется устанавливать запирающие устройства с системой "Антипаника" либо с бесключевым доступом, а также предоставить Управляющему ключ от запирающего устройства двери с целью обслуживания инженерных систем и снятия показаний индивидуальных приборов учета.

2.4.16. Выполнять решения общего собрания собственников помещений Дома, даже если Владелец не принимал участия или голосовал против такого решения.

2.5. Управляющий вправе:

2.5.1. Заключать договоры на выполнение отдельных работ и услуг, оговоренных в п.2.1. Договора с юридическими и физическими лицами по своему выбору во исполнение данного Договора и в интересах Владельца.

2.5.2. Заключать от своего имени договоры с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с действующим законодательством, обеспечивающие предоставление коммунальных и иных услуг Владельцам в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.5.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.5.4. В случае аварий в жилых и нежилых помещениях Владельца в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.

2.5.5. При изменении площадей и/или назначения и/или конфигурации жилых и нежилых помещений, летних помещений Владельца, производить перерасчет размера оплаты обслуживания по Договору, с даты получения Управляющим соответствующих документов.

2.5.6. Представлять интересы Владельца, связанные с использованием, содержанием и ремонтом общего имущества Дома и придомовой территории, в отношениях с третьими лицами.

2.5.7. Требовать от Владельца внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.5.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Владельцу в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством, в том числе в случаях невнесения (не полного внесения) Владельцем платы по Договору.

2.5.9. Организовать за счет Владельца информирование последнего об имеющейся задолженности перед Управляющим посредством телефонной связи (автоинформатор), а также иными способами.

2.5.10. Организовывать работу паспортистов, либо сообщить Владельцу данные о ведении паспортного учета в ином месте.

2.5.11. При обращении Владельца оказать услуги по уведомлению собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания, обеспечить ознакомление собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании, путем размещения ее на стендах в лифтовом холле каждого подъезда многоквартирного дома, также за отдельную плату подготовить формы документов, необходимых для регистрации участников собрания, осуществить поиск и подготовку помещений для проведения собрания, регистрацию участников собрания, оформить документально принятые решения на общем собрании; довести до сведения собственников помещений в многоквартирном доме принятые на собрании решения путем размещения ее на стендах в лифтовом холле каждого подъезда многоквартирного дома.

2.6. Владелец вправе:

2.6.1. Знакомиться с обоснованием стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ по Договору.

2.6.2. Инициировать проведение Общего собрания собственников помещений Дома согласно действующему законодательству в течение всего периода действия настоящего Договора. Решения Общего собрания собственников помещений дома по всем вопросам управления и обслуживания дома являются обязательными для Управляющего и для всех собственников помещений дома, если они не противоречат действующему законодательству.

2.6.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

2.6.4. Застраховать свою гражданско-правовую ответственность в период проведения строительно-отделочных работ.

2.6.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим своих обязательств по Договору в соответствии с нормами действующего законодательства.

2.7. Владелец поручает, а Управляющий принимает на себя обязательства по поиску потенциальных арендаторов для передачи в пользование третьих лиц Общего имущества (размещение оборудования и рекламы, предоставление в пользование помещений и т.д.), с последующим использованием полученных денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на цели, устанавливаемые Владельцем;

2.8. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома Управляющий обеспечивает ограниченный доступ в Многоквартирный дом (охрана) путем

привлечения третьих лиц, в том числе сотрудников Управляющего либо сторонних физических или юридических лиц, за дополнительную плату.

3. Правила проведения Владельцем строительно-отделочных работ

3.1. Все виды строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях проводятся в соответствии с Положением и Инструкциями, указанными в настоящем Договоре, в том числе в п.2.4.6. настоящего Договора.

3.2. Строительно-отделочные работы в жилых и нежилых помещениях могут производиться Владельцем после принятия жилых и нежилых помещений по передаточному акту или получения свидетельства о регистрации права собственности.

3.3. Владелец обязуется предоставлять Управляющему списки работников, выполняющих ремонт в жилых и нежилых помещениях Владельца. Работникам при выполнении строительно-отделочных работ запрещается пользоваться лифтами грузоподъемностью 400 килограмм при подъеме стройматериалов на этаж.

3.4. Владелец должен проверять наличие специального разрешения (свидетельства, лицензии, допусков) у работников, нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ согласно действующему законодательству.

3.5. Владелец перед началом производства строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях устанавливает сантехнику (унитаз и раковина) и предьявляет подключения Управляющему.

3.6. Складирование строительных материалов, а также строительного мусора до его выноса на специально отведенные места осуществляется в жилых и нежилых помещениях Владельца.

3.7. Владелец обязуется обеспечить работников всеми необходимыми документами и условиями для проживания работников в своих жилых помещениях на период строительно-отделочных работ. Проживание в нежилых помещениях в период проведения строительно-отделочных работ запрещено.

3.8. Владелец берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям и/или имуществу Владельцев и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер имущественного ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющим или иной специализированной организацией. При этом Владелец возмещает причиненный ущерб в полном объеме.

3.9. Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством согласно Жилищному кодексу РФ:

Переустройство помещения установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка помещения изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Владелец обязан до начала производства вышеуказанных работ получить распоряжение ГЖИ города Москвы о согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения и производства работ, или узаконить выполненное переустройство/перепланировку жилого и нежилого помещения, если ранее соответствующее оформление не производилось.

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

3.10. Не допускается при производстве работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений:

- ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации дома и проживания граждан;
- переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть

отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;

- нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение;
- установка отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в жилых и нежилых помещениях;
- перенос радиаторов отопления на лоджии, балконы;
- устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления;
- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов;
- устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.

3.11. Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий (трещины, отслаивание отделочных слоев от бетонных конструкций в соседних жилых и нежилых помещениях) открытие проемов производится методом вырезания бетона специальной установкой специалистами Управляющего при предоставлении проекта производства работ, согласованного в установленном законом порядке.

3.12. Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

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

3.14. Запрещается изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру без письменного согласования Управляющего. Категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

3.15. Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены Управляющему, о чем составляется соответствующий Акт в течение 3 (Трех) календарных дней с момента окончания работ. При подписании указанного Акта Владелец одновременно передает Управляющему полный комплект исполнительной документации о проделанных работах.

3.16. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи.

3.17. Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. В случае повреждения лифтового оборудования Владелец обязуется компенсировать причиненный ущерб, а также убытки в связи с простоем лифта в полном объеме.

3.18. При уборке строительного мусора запрещается использование канализации, запрещается выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала.

3.19. Складирование мусора вне жилых и нежилых помещений разрешается только в

специально отведенных для этого местах. В случае нарушения данного правила, Владелец уплачивает Управляющему компенсацию в размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора.

3.20. Строительный мусор вывозится за счет Владельца собственными силами.

3.21. Запрещается несогласованная установка на фасадах здания систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания. При проведении подобных работ необходимо обратиться к Управляющему для получения письменного согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения Владельцем данного правила, Управляющий вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Владельца. При установке систем кондиционирования, слив конденсата должен осуществляться в хозяйственно-бытовую канализацию. На вентилируемых фасадах установка любого дополнительного оборудования категорически запрещена!

3.22. Запрещается несогласованное размещение какого-либо оборудования на пожарных балконах, переходных балконах, в холлах, на технических этажах и в других местах общего пользования.

3.23. Запрещается сливать горячую воду из систем отопления, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению.

3.24. По завершению строительно-отделочных работ Владелец обязан представить для ознакомления Управляющему комплект исполнительной документации по инженерным системам жилого и нежилого помещения согласно Инструкциям, указанным в п.2.4.5. настоящего Договора.

4. Порядок расчетов

4.1. Цена Договора рассчитывается, в соответствии с долей Владельца в праве собственности на общее имущество в Доме, пропорционально площади принадлежащего Владельцу помещения. Цена Договора состоит из:

- стоимости Обслуживания Дома согласно утверждённой общим собранием собственников помещений МКД Смете;
- возмещение затрат на коммунальные услуги, необходимые для содержания общего имущества Дома;
- стоимости дополнительных услуг, установленных решением общего собрания Владельцев помещений Дома либо членов ТСЖ.

Размер возмещения затрат на коммунальные услуги, необходимые для содержания общего имущества Дома рассчитывается Управляющим ежемесячно на основании договоров, заключенных Управляющим на предоставление коммунальных услуг по установленным уполномоченным органом тарифам.

4.2. Размер ежемесячной платы за обслуживание и размер возмещения затрат на коммунальные услуги необходимые для содержания общего имущества Дома приводится Управляющим в платежных документах.

4.3. Управляющий ежемесячно направляет Владельцу платежные документы до 1 (первого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за обслуживание вносится Владельцем ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Владелец вправе осуществить платежи предоплатой с последующим перерасчетом платежей Управляющим при необходимости. Датой оплаты коммунальных услуг и услуг по содержанию общедомового имущества в многоквартирном доме является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

4.5. Управляющий вправе в одностороннем порядке изменять стоимость Обслуживания по настоящему Договору на следующих основаниях:

- в соответствии с изменениями тарифов (регулируемых цен) на коммунальные услуги с момента их введения в действие уполномоченными органами;

- в соответствии с изменением фактических затрат по обслуживанию Дома не чаще одного раза в год. При этом Управляющий предоставляет Владельцу соответствующий обоснованный расчет.

При не согласии Управляющего с решением общего собрания об установлении размера платы за обслуживание, Договор может быть прекращен в результате смены Управляющего согласно условиям Договора, а также в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.6. Владелец обязуется оплачивать обслуживание согласно условиям Договора с момента принятия жилого и нежилого помещения по передаточному Акту.

4.7. Оплата за внутриквартирную электроэнергию (после заключения Владельцем прямого договора энергоснабжения с ресурсоснабжающей организацией) не входит в обязательства по настоящему Договору и осуществляется Владельцем самостоятельно на счет соответствующей ресурсоснабжающей организации. До заключения прямого договора энергоснабжения Владельцем с ресурсоснабжающей организацией, Владелец обязуется оплачивать Управляющему внутриквартирную электроэнергию ежемесячно по номиналу отпускаемой мощности или на основании показаний электросчетчика.

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

4.9. Услуги Управляющего, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату.

4.10. Неиспользование помещений Владельцем не является основанием невнесения платы по Договору.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги могут быть изменены в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.12. Проведение капитального ремонта Дома и/или начисления в фонд капитального ремонта производятся после принятия соответствующего решения Общим собранием собственников помещений Дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Размер отчислений на капитальный ремонт указывается в платежных документах отдельной строкой.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

5.2. В случае нарушения Владельцем, членами его семьи, а также его работниками или гостями правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, самовольного переоборудования, либо перепланировки жилых и нежилых помещений, нарушения правил эксплуатации жилых помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб, Владелец возмещает такой ущерб в полном объеме.

5.3. Владелец несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за обслуживание, в том числе и за внесение таких платежей третьими лицами. При невыполнении Владельцем принятых на себя обязательств по оплате обслуживания в установленный Договором срок он выплачивает Управляющему неустойку в виде пеней в размере, установленном действующим законодательством, по письменному требованию Управляющего. Уплата пеней не освобождает Владельца от выполнения обязательств по оплате основного долга.

5.4. Ответственность за ликвидацию последствий аварии либо иных повреждений, происшедших по вине Владельца, членов его семьи, его работников или гостей, возлагается на Владельца.

5.5. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющего, возлагается на Управляющего.

5.6. Суммы компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого

Сторонами не позднее трех рабочих дней с момента происшествия. В случае отказа Владельца от подписания Акта, Управляющий производит запись об этом в Акте.

5.7. При не предоставлении отдельных услуг или невыполнении работ, перечисленных в п.2.1. Договора, Владелец информирует об этом Управляющего путем подачи ему письменного заявления, которое рассматривается Управляющим в течение 10 рабочих дней с момента подачи, после чего Владелец вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему Договору. Письменные заявления Владельца по иным вопросам рассматриваются Управляющим в сроки, указанные в действующем законодательстве.

5.8. В случае уклонения Владельца от оплаты обслуживания по Договору Управляющий вправе, предварительно известив Владельца, приостановить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством и требовать от Владельца выплаты пени в размере, предусмотренном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6. Форс-мажор

6.1. Управляющий, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, военные перевороты, террористические акты, стихийные бедствия, землетрясения, наводнения, пожары, резкие температурные колебания, эпидемии, гражданские волнения, забастовки, изменения законодательства, предписания, приказы или иные административные вмешательства со стороны государственных органов и учреждений или какие-либо другие постановления, административные или правительственные ограничения и иные независимые от Сторон обстоятельства, повлекшие изменения условий выполнения настоящего Договора. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы настоящий Договор может быть пересмотрен по взаимному соглашению Сторон.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору на период действия форс-мажорных обстоятельств, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков, ущерба.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана в разумный срок известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. Другие условия

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 1 (одного) календарного года с последующей автоматической пролонгацией.

7.2. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором. Количество пролонгаций Договора не ограничено.

Письменное заявление Владельца о прекращении Договора должно быть одобрено общим собранием собственников либо уполномоченным собранием лицом. В этом случае Управляющий прекращает обслуживание Дома согласно п.7.7 Договора.

7.3. При прекращении Договора обязательства по нему прекращаются их исполнением или проведением полных взаимных расчетов между Сторонами.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Владельца в

случае отчуждения жилых и нежилых помещений Владелцем путем уведомления Управляющего о произведенных действиях и приложением соответствующего документа и оплаты Владелцем всех задолженностей по Договору на дату расторжения Договора.

7.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, о чем Владельцы должны быть предупреждены не позже чем за 60 (шестьдесят) дней до прекращения Договора, в случае, если Владельцы приняли иные условия управления Домом при рассмотрении вопроса о пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющего по его решению.

7.6. При переходе прав собственности на часть (долю) указанной в преамбуле Договора жилых и нежилых помещений Владелец и собственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющим по Договору.

7.7. При смене Управляющего по решению Общего собрания собственников Дома Договор прекращает свое действие, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позднее, чем за 60 дней до прекращения Договора путем предоставления Управляющему копии протокола решения общего собрания. В случае если Управляющий вынужденно продолжает обслуживать дом после прекращения Договора, Владелец обязан производить оплату обслуживания Управляющему в полном размере до фактического окончания обслуживания. В случае вынужденного обслуживания Управляющий вправе сократить дополнительные услуги Владельцу в одностороннем порядке до объема государственного муниципального жилого/нежилого фонда, установленного действующим законодательством, без решения собрания собственников помещений, уведомив об этом Владельца за 10 (Десять) дней до намеченной даты сокращения дополнительных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах общего пользования, включая, но не ограничиваясь холлами, входными группами, лифтовыми тамбурами, лифтами, на досках объявления, рассылкой объявлений в почтовые ящики.

7.8. При принятии решения о смене Управляющего по инициативе Управляющего, Управляющий уведомляет об этом Владельцев жилых и нежилых помещений путем вывешивания объявлений на досках объявлений на первом этаже Дома. Владелец обязан подписать в течение 60 календарных дней с даты, указанной в объявлении, договор на обслуживание с новой жилищно-эксплуатационной (или управляющей) организацией, ТСЖ, перезаключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, если в течение данного периода не будет проведено общее собрание владельцев жилых и нежилых помещений и не принято иное решение по обслуживанию (управлению) дома. По окончании данного срока Договор прекращает свое действие. Если Управляющий вынужденно продолжает обслуживать дом после прекращения Договора, Владелец обязан производить оплату обслуживания Управляющему в полном размере до его фактического окончания.

7.9. Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При недостижении согласия Стороны решают спор в суде **по месту нахождения объекта недвижимости**, указанного в преамбуле Договора (место исполнения Договора).

7.10. Все изменения и дополнения по Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны Сторонами или их представителями.

7.11. Договор составлен в двух экземплярах для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

7.12. Основные условия Договора являются одинаковыми для всех Владельцев помещений в многоквартирном доме.

7.13. Подписывая Договор, Владелец дает свое согласие на хранение, использование и передачу Управляющему, а также, уполномоченным Управляющим третьим лицам, своих персональных данных указанных в Договоре, исключительно в целях проведения опросов и обработки их результатов, хранения информации о Владельце с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, организации предоставления коммунальных услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расчета и начисления платы за помещение, коммунальные и иные услуги, печати и рассылки квитанций об оплате коммунальных и иных

услуг, ведения реестров адресов для списания показаний приборов учета коммунальных услуг, исполнения условий договора управления (обслуживания) многоквартирного дома, ведения паспортного учета. Указанные данные могут быть использованы в течение действия настоящего Договора. Владелец имеет право доступа к полученным указанными выше способами своим персональным данным и дает согласие на доступ к таким данным уполномоченных представителей Управляющего.

7.14. При заключении и выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными, в том числе Правительством РФ, нормативными и правовыми актами города Москвы.

7.15. Приложения к Договору:

- Приложение № 1 – Стоимость услуг по управлению, техническому содержанию и ремонту мест общего пользования многоквартирного дома №29, Мичуринский проспект, город Москва;
- Приложение №2 - Инструкция о проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях Дома;
- Приложение №3 - Инструкция выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации жилых и нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатацию;
- Приложение №4 - Инструкция выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления жилых и нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатацию
- Приложение №5 - Инструкция выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования;
- Приложение №6 - Инструкция выполнения работ по системам автоматической противопожарной защиты и порядок приема их в эксплуатацию;
- Приложение № 7 - Инструкция выполнения работ по электрооборудованию жилых и нежилых помещений и порядок приема их в эксплуатацию;
- Приложение № 8 - Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме;
- Приложение № 9 - Перечень работ и услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту;

8. Реквизиты и подписи Сторон

Владелец

УПРАВЛЯЮЩИЙ

ТСЖ «Солнечный берег»

ФИО (наименование) _____

Паспорт _____

выдан _____

Адрес
регистрации: _____

Председатель Правления

_____ / _____ /

_____ / _____ /

м.п.

СТОИМОСТЬ ОСНОВНЫХ УСЛУГ

Работы и услуги по управлению, техническому содержанию и ремонту мест общего пользования Дома производятся в соответствии со сметой, ежегодно утверждаемой на общем собрании членов ТСЖ.

СТОИМОСТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ

Прочие услуги – в соответствии с решениями, принятыми Общим собранием собственников в многоквартирном Доме.

СТОИМОСТЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ на дату заключения договора

Размер платы за коммунальные услуги ежегодно устанавливается уполномоченными государственными органами города Москвы. На дату заключения настоящего договора:

- Холодное водоснабжение: _____ руб. за 1 куб.м;
- Горячее водоснабжение: _____ руб. за 1 куб.м;
- Водоотведение: _____ руб. за 1 куб.м;
- Электроснабжение: _____ руб. за 1 квт*ч;
- Отопление: _____ руб. за 1 Гкал.

ПОКАЗАНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА:

- Холодное водоснабжение: (м3) _____ дата: _____
- Горячее водоснабжение: (Гкал, м3) _____ дата: _____
- Электроснабжение: (кВт) _____ дата: _____
- Отопление: (Гкал) _____ дата: _____

Владелец

_____ / _____ /

Председатель Правления

_____ / _____ /

М.П.

Инструкция

о проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях жилого комплекса

- 1. Запрещается** проведение ремонтно-отделочных работ— в будние дни с 17:00 до 10:30, с 13:00 до 15:00, круглосуточно в выходные и праздничные дни.
- 2. Рабочие** при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:
 - проводить работы только в часы, указанные в п.п. 1;
 - соблюдать тишину в обеденный перерыв;
 - завоз строительных материалов и вывоз мусора контейнерами осуществлять самостоятельно;
 - в нерабочее время следует покинуть дом и территорию многоквартирного дома;
 - своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;
 - запрещается складирование мусора на территории жилого комплекса вне контейнера;
 - осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде, не допускать перегрузки лифта;
 - пользоваться только лифтами грузоподъемностью 800кг.;
 - находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;
 - не портить оборудование и имущество дома;
 - не наносить ущерб имуществу владельцев жилых и нежилых помещений;
 - не причинять беспокойства жителям дома;
 - строго соблюдать требования санитарной гигиены.
- 3. При** проведении ремонтно-отделочных работ руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, электрооборудованию, сантехнике, вентиляции и кондиционированию, разработанными управляющей организацией.
- 4. Владелец** вправе застраховать свою гражданско-правовую ответственность на период проведения строительно-отделочных работ.
- 5. Все** рабочие должны соблюдать противопожарный режим на объекте, не пользоваться открытым огнем, курить в специально отведенных местах для курения на улице.
- 6. Жилые** и нежилые помещения необходимо оборудовать первичными средствами пожаротушения огнетушителями (011-4 или ОУ-3) из расчета 2 огнетушителя на 100 кв.м. площади.
- 7. До** начала работ в жилых и нежилых помещениях владелец обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина) и предоставить данное оборудование на обозрение управляющей организации.
- 8. Владелец** обязуется обеспечить работников всеми необходимыми документами и условиями для проживания работников в своих жилых помещениях на период строительно-отделочных работ. Проживание в нежилых помещениях в период проведения строительно-отделочных работ запрещено.

С инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:

_____ / _____ /

Инструкция
выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации
жилых и нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатацию

1. Перед началом проведения ремонтно-строительных работ

Собственнику Помещения необходимо уведомить управляющую организацию, будет ли выполняться перепланировка Помещения или же ремонтно-отделочные работы будут производиться по планировке, выполненной застройщиком многоквартирного дома.

В случае, если собственник Помещения планирует перепланировку, то до начала производства работ ему необходимо предоставить в управляющую организацию для согласования следующий перечень документов:

- проект планировки жилых и нежилых помещений (согласованный проект планировки является основанием для начала общестроительных работ);
- проект на системы горячего и холодного водоснабжения в жилых и нежилых помещениях (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);
- проект на системы канализации и дренажных стоков (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов).

Примечание:

В случае, если собственник помещения осуществляет ремонтно-отделочные работы по планировке, выполненной застройщиком, предоставление указанного выше пакета документов не требуется.

2. В процессе производства строительных (монтажных) работ

Управляющая организация вправе осуществлять технический надзор за качеством выполнения работ и соответствием проекту.

В процессе выполнения строительно-ремонтных работ своевременно (до проведения отделочных работ и закрытия доступа к соответствующим коммуникациям) должны быть оформлены следующие документы:

- Акт гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения;
- Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации жилых и нежилых помещений.

Примечание: подписание вышеуказанных актов необходимо для удостоверения управляющей организации в качественном выполнении работ, исключающем протечки в системах холодного и горячего водоснабжения, а также канализации. При этом вся ответственность за выполнение данных работ, в том числе за нанесение ущерба третьим лицам лежит на собственнике помещения.

Подписание вышеуказанных актов является основанием для ввода в эксплуатацию систем водоснабжения и канализации в ТСЖ «Солнечный берег».

С инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:

_____ / _____ /

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности сторон
системы горячего и холодного водоснабжения

Настоящий акт составлен о том, что границей эксплуатационной ответственности сторон системы водоснабжения проходит от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков горячего и холодного водоснабжения. Приборы учета горячей и холодной воды, расположенные на ответвлениях от стояков в нише шахты, являются собственностью владельца жилых и нежилых помещений.

Управляющий обслуживает трассу холодного и горячего водоснабжения до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков горячего и холодного водоснабжения в жилое и нежилое помещение, квартиру.

Владелец обслуживает систему водоснабжения внутри жилого и нежилого помещения, квартиры, включая арматуру и трубопроводы, в том числе отвечает за герметичность соединений.

Владелец

Председатель Правления

_____ / _____ /

_____ / _____ /
М.П.

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности сторон
системы канализации

Настоящий акт составлен о том, что граница эксплуатационной ответственности сторон системы канализации является соединением между отводом тройника стояков канализации и фасонными частями внутренней системы канализации жилого и нежилого помещения, квартиры.

Управляющий обслуживает систему канализации до первого стыка с вводом в жилое и нежилое помещение.

Ответственность за герметичность соединения между стояком канализации и системой канализации жилого и нежилого помещения возлагается на Владельца.

Владелец квартиры обслуживает систему канализации внутри жилого и нежилого помещения, включая фасонные части и трубопроводы.

Владелец

Председатель Правления

_____ / _____ /

_____ / _____ /
М.П.

Приложение № 4
к Договору управления (обслуживании) многоквартирным домом

Инструкция
выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления жилых и нежилых помещений, а также порядок приема их в эксплуатацию

1. Перед началом проведения монтажных работ

Собственнику квартиры/нежилого помещения необходимо:

- а) уведомить управляющую организацию, будет ли он производить работы по изменению системы отопления, выполненной застройщиком многоквартирного дома;
- б) получить в управляющей организации исполнительную схему разводки трубопроводов системы отопления в нежилом помещении/квартире.

В случае, если собственник Помещения планирует внесение изменений в систему отопления квартиры / нежилого помещения (в том числе изменение места расположения отопительных приборов), то до начала производства работ ему необходимо предоставить в управляющую организацию для ознакомления проект на систему отопления жилого / нежилого помещения, включающий в себя пояснительную записку, чертежи-планы с привязкой к месту и указанием типа и мощности устанавливаемых приборов отопления, фрагменты-выноски узлов подключения приборов отопления и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов. Проект согласовывается собственником Помещения в поставляющей теплоноситель в дом организации самостоятельно.

В случае, если собственник жилого / нежилого помещения осуществляет ремонтно-отделочные работы без изменения системы отопления, выполненной застройщиком, предоставление указанного выше пакета документов не требуется.

ВАЖНО!!!

1. Категорически запрещается увеличение количества отопительных приборов, т.к. это может привести к увеличению потребляемой тепловой энергии и выходу из строя оборудования индивидуального теплового пункта, расположенного в подвале многоквартирного дома.
2. Категорически запрещается установка/перенос водяных отопительных приборов на лоджии.
3. Категорически запрещается слив воды из приборов отопления (в том числе на строительные нужды), т.к. это может привести к выходу из строя оборудования индивидуального теплового пункта, расположенного в подвале дома.
4. Устройство водяных теплых полов в многоквартирных домах категорически запрещено!

2. В процессе производства монтажных работ

Управляющая организация вправе осуществлять технический надзор за качеством выполнения работ и соответствием выполняемых работ проекту.

Отключение стояков отопления осуществляется только силами сотрудников управляющей организации.

Примечание:

1. Изменения общедомовой системы отопления не допускается!
2. Гидравлические испытания системы отопления проводятся до устройства стяжки пола и заделки в стенах собственными силами и предъявляются управляющей организации.

С инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:

_____ / _____ /

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности сторон
системы отопления

Настоящий акт составлен о том, что граница эксплуатационной ответственности сторон системы отопления проходит от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков отопления. Приборы учета тепловой энергии, расположенные на ответвлениях от стояков в коммуникационной шахте, являются собственностью владельца жилых и нежилых помещений, квартиры.

Управляющий обслуживает трассу отопления до первого отключающего устройства включительно, расположенного на ответвлениях от стояков отопления в жилое и нежилое помещение, квартиру.

Владелец обслуживает систему отопления внутри жилого и нежилого помещения, квартиры, включая арматуру и трубопроводы, отопительные приборы, в том числе отвечает за герметичность соединений.

Владелец

Председатель Правления

_____ / _____ /

_____ / _____ /
М.П.

Приложение № 5
к Договору управления (обслуживания) многоквартирным домом

Инструкция
выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования

1. Вентиляционные шахты относятся к общедомовому имуществу всех собственников Помещений в многоквартирном доме. Категорически запрещается изменение конфигурации вентиляционных шахт, в том числе их частичных и/или полный демонтаж и нарушение работоспособности системы общедомовой вентиляции. Все изменения в вентиляционных шахтах, произведенные собственником жилого или нежилого Помещения должны быть устранены за его счет и по первому требованию управляющей организации.

2. Фасад многоквартирного дома является общедомовым имуществом всех собственников Помещений в многоквартирном доме. Категорически запрещается установка/монтаж бытовых кондиционеров на фасаде здания до принятия соответствующего решения на общем собрании собственников Помещений в многоквартирном доме. После принятия общим собранием собственников Помещений в многоквартирном доме решения, разрешающего установку бытовых кондиционеров на фасаде здания, собственнику до начала работ необходимо выполнить следующие мероприятия:

- а) место установки внешнего блока кондиционера должно быть согласовано в управляющей организации с целью сохранения архитектурного облика дома в одном створе;
- б) перед началом работ необходимо предоставить на согласование в управляющую организацию проектное решение по креплению внешнего блока кондиционера на фасаде, исключающее его повреждение, в том числе повреждение утеплителя, а также протечку утеплителя;
- в) конденсат, образующийся в результате работы бытовых кондиционеров, направлять в хозяйственно-бытовую (фекальную) канализацию

В случае нарушения установленного порядка, в том числе в случае повреждения фасада, все расходы на его восстановление подлежат оплате собственником Помещения, допустившим нарушение.

Внешние блоки кондиционеров, установленные с нарушением технологии, подлежат демонтажу по решению правления ТСЖ.

На вентилируемых фасадах установка любого дополнительного оборудования, в том числе и кондиционеров, категорически запрещена!

По завершению работ собственник Помещения должен предоставить в управляющую организацию акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы внутренних блоков.

С инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:

_____ / _____ /

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности сторон
системы вентиляции

Настоящий акт составлен о том, что границей эксплуатационной ответственности сторон системы вентиляции являются наружная стенка шахты, в которой расположены вытяжные вентиляционные каналы с отводами в жилые и нежилые помещения, квартиры вытяжных воздуховодов.

Управляющий обслуживает систему вентиляции в шахте до ввода в жилое и нежилое помещение, квартиру вытяжных воздуховодов.

Владелец обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в жилое и нежилое помещение, квартиру.

Владелец

Председатель Правления

_____ / _____ /

_____ / _____ /
М.П.

Инструкция
выполнения работ по системам автоматической противопожарной сигнализации
и порядок приема их в эксплуатацию и противопожарные мероприятия

1. Все квартиры и нежилые помещения в многоквартирном доме оборудованы адресно-аналоговой автоматической пожарной сигнализацией с выводом сигнала тревоги (пожара) в диспетчерскую.
2. При производстве ремонтно-отделочных работ категорически запрещается полный демонтаж датчиков пожарной сигнализации.
3. В случае демонтажа датчиков пожарной сигнализации в процессе производства ремонтно-отделочных работ они должны быть восстановлены за счет средств собственника соответствующего Помещения.
4. По факту завершения ремонтно-отделочных работ собственник Помещения обязан предъявить управляющей организации работоспособный датчик пожарной сигнализации и сдать в эксплуатацию систему автоматической пожарной сигнализации нежилого помещения/квартиры.
5. До принятия в эксплуатацию системы автоматической пожарной сигнализации нежилого помещения/квартиры ответственность за ее неправильное функционирование лежит на собственнике соответствующего Помещения в многоквартирном доме.

С инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:

_____ / _____ /

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности сторон системы автоматической
пожарной сигнализации

Настоящий акт составлен о том, что границей эксплуатационной ответственности сторон системы автоматической пожарной сигнализации является клеммная колодка адресного модуля подключаемого помещения / квартиры в коммуникационной нише, расположенной в межквартирном коридоре.

Управляющий обслуживает шлейф системы автоматической пожарной сигнализации до клеммной колодки адресного модуля подключаемого помещения/квартиры.

Владелец помещения/ квартиры обслуживает шлейф системы автоматической пожарной сигнализации от клеммной колодки адресного модуля, подключаемой квартиры, включая внутриквартирные пожарные извещатели.

Владелец

Председатель Правления

_____ / _____ /

_____ / _____ /

М.П..

Инструкция
выполнения работ по электрооборудованию жилых и нежилых помещений, квартир и
порядок приема их в эксплуатацию

1. Перед началом проведения работ

Перед началом проведения электромонтажных работ собственнику нежилого помещения/квартиры необходимо уведомить управляющую организацию, будут ли производиться работы по изменению системы электроснабжения, выполненной застройщиком многоквартирного дома.

В случае, если собственник квартиры планирует изменение системы электроснабжения (в том числе перенос и добавление новых розеток и осветительных приборов), то до начала производства работ ему необходимо:

- а) предоставить в управляющую организацию согласованный с надзорными органами проект электрооборудования квартиры/нежилого помещения, выполненный в соответствии с действующими Нормами и Правилами специализированной организацией;
- б) заключить договор на выполнение электромонтажных работ со специализированной организацией, имеющей соответствующие лицензии;
- в) направить в управляющую организацию гарантийное обязательство о соблюдении Правил по охране труда и технике безопасности при эксплуатации электроустановок на период проведения электромонтажных работ.

В случае, если собственник квартиры осуществляет ремонтно-отделочные работы без изменения системы электроснабжения, выполненной застройщиком, предоставление указанного выше пакета документов не требуется.

2. В процессе проведения электромонтажных работ

Управляющая организация вправе осуществлять технический надзор за качеством выполнения работ и соответствием проекту.

Собственнику Помещения необходимо:

- после полного завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до выполнения заделки начертить исполнительные схемы прокладки групповых линий.
- после завершения электромонтажных работ и установки электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок организацией, имеющей свидетельство о регистрации электротехнической лаборатории.

3. Этап сдачи - приемки электромонтажных работ

По окончании всех мероприятий, связанных с работами по электрооборудованию жилых и нежилых помещений собственнику необходимо подписать «**Акт сдачи - приемки электромонтажных работ**» с организацией, выполнявшей электромонтажные работы. Акт заверяется печатью электромонтажной организации, с приложением копии лицензии на выполнение электромонтажных работ.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Предусмотрена выделенная электрическая мощность на каждую квартиру в 10 кВт. (однофазный ввод 50А).

2. Собственникам нежилых помещений необходимо уточнить в энергосбытовой организации выделенную мощность на каждое нежилое помещение.

С инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:

_____ / _____ /

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности сторон
системы электроснабжения

Настоящий акт составлен о том, что границей эксплуатационной ответственности сторон системы электроснабжения являются вводные автоматические выключатели, установленные в устройствах этажных распределительных модульной конструкции (УЭРМ), расположенных в межквартирных коридорах.

Управляющий обслуживает систему электроснабжения до вводных автоматических выключателей включительно.

Владелец помещения обслуживает систему электроснабжения после вводных автоматических выключателей, установленных в УЭРМ, электропроводку от УЭРМ до квартирного щитка, а также систему электроснабжения (автоматика, кабельные линии), установленные в квартире/нежилом помещении.

Владелец

Председатель Правления

_____ / _____ /

_____ / _____ /
М.П.

Приложение № 8
к Договору управления (обслуживания) многоквартирным домом

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме:

- 1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования);
- 2) крыши, входная группа в многоквартирный дом;
- 3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции);
- 4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- 5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- 6) элементы озеленения и благоустройства, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в части расходов по санитарному содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту);
- 7) 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 механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях до отвода в квартиру (нежилое помещение) УЭРМ;
- 8) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях до отвода в квартиру (нежилое помещение);
- 9) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, электрических установок систем дымоудаления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии от места подключения внешнего кабеля в ВРУ до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов (УЭРМ), осветительных приборов помещений общего пользования, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях до отвода в квартиру (нежилое помещение) УЭРМ;
- 10) система автоматической пожарной сигнализации;
- 11) внутренний противопожарный водопровод;
- 12) пассажирское лифтовое оборудование;
- 13) молниезащита дома;

Владелец

Председатель Правления

_____ / _____ /

_____ / _____ /
М.П.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по содержанию многоквартирного дома**

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Управляющая организация оказывает следующие виды работ по управлению и содержанию Многоквартирного дома:

I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов помещений многоквартирного дома:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в местах общего пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);

4. Прочистка канализационного лежачка;

5. Проверка исправности канализационных вытяжек;

6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;

7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;

8. Осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения в доме.

II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Консервация системы центрального отопления;

2. Ремонт просевших отмосток;

3. Устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости);

III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Утепление оконных и дверных проемов;

2. Замена разбитых армированных стекол окон и дверей, установленных в местах общего пользования;

3. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях;

4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;

5. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений;

6. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях;

7. Ремонт и укрепление входных дверей.

IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;

2. Уплотнение сгонов;
3. Прочистка внутренней канализации;
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
5. Укрепление трубопроводов;
6. Проверка канализационных вытяжек;
7. Мелкий ремонт изоляции;
8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях;
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки;
10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

V. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления;
2. Регулировка и наладка систем вентиляции;
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления;
4. Уборка лифтов;
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием;
6. Подготовка зданий и территории микрорайона к праздникам;
7. Уборка и очистка придомовой территории;
8. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений;
9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках;

Виды работ:

1. Содержание мест (помещений) общего пользования:
 - 1.1. Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа;
 - 1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа;
 - 1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования;
 - 1.4. Дератизация по мере необходимости;
 - 1.5. Дезинсекция по мере необходимости.
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме:
 - 2.1. Подметание земельного участка в летний период в дни с сильными осадками 1 раз в сутки;
 - 2.2. Подметание земельного участка в летний период в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см 1 раз в сутки.
 - 2.3. Уборка мусора с газона:
 - листья, сучья, мусор 1 раз в сутки
 - случайный мусор 1 раз в сутки
 - 2.4. Очистка урн 1 раз в сутки;
 - 2.5. Уборка мусора на контейнерных площадках 1 раз в сутки;
 - 2.6. Сдвигка и подметание территории в дни без снегопада 1 раз в сутки;
 - 2.7. Сдвигка снега при снегопаде 3 раза в сутки;
 - 2.8. Подметание снега при снегопаде 2 раза в сутки;
 - 2.9. Полив газонов по мере необходимости;
 - 2.10. Стрижка газонов по мере необходимости;
 - 2.11. Ликвидация наледи в дни гололеда.
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации:
 - 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования по мере необходимости;
 - 3.2. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов по мере необходимости;

4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт:

- 4.1. Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения 2 раза в год. Технический этаж, подвал ежедневно;
- 4.2. Прочистка канализационного лежака 1 раз в 3 месяца;
- 4.3. Проверка исправности канализационных вытяжек 2 раза в год;
- 4.4. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции 2 раза в год;
- 4.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 2 раза в год;
- 4.6. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах 2 раза в год;
- 4.7. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках 1 раз в месяц;
- 4.8. Осмотр силовых установок 1 раз в месяц;
- 4.9. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление 1 раз в месяц;
- 4.10. Проверка заземления оболочки электрокабеля 1 раз в год;
- 4.11. Замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год;
- 4.12. Осмотр системы центрального отопления 2 раза в год;
- 4.13. Регулировка и наладка систем отопления 1 раз в год;
- 4.14. Испытание систем центрального отопления 1 раз в год;
- 4.15. Консервация, промывка систем центрального отопления 1 раз в год;
- 4.16. Промывка системы центрального отопления 1 раз в год;
- 4.17. Устранение незначительных неисправностей в системе теплоснабжения 1 раз в год, по мере необходимости;
- 4.20. Проверка коллективных приборов учета:
 - визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР. вычислителя, датчиков давления 1 раз в месяц;
 - снятие и запись показаний с вычислителя в журнал 1 раз в месяц;
 - составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком по мере необходимости;
 - проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) 4 раза в год;
 - установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Замена сетки 3 раза в год;
 - запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика 4 раза в год;
 - проверка работоспособности водонапорной арматуры (герметичность перекрытия потока) 2 раза в год
 - выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков (проверка функционирования теплосчетчиков): 1 раз в 4 года по требованию Теплосети;
 - профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины 1 раз в год;
 - поверка (настройка) тепловычислителя 1 раз в 3 года;
 - съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (для предоставления в теплоснабжающую организацию) 1 раз в месяц;
 - обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных 1 раз в месяц;
- 4.21. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях 24 часа в сутки.

5. Текущий ремонт

- 5.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала по мере необходимости;
- 5.2. Восстановление защитноотделочного покрытия пола по мере необходимости;
- 5.3. Устранение протечек кровли ежегодно;
- 5.4. Ремонт теплового узла 1 раз в год;
- 5.5. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств по мере необходимости;
- 5.6. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования по

мере необходимости;

5.7. Ремонт коллективных приборов учета воды по мере необходимости;

5.8. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования 1 раз в год;

5.9. Восстановление газонов (подсыпка земли, семян) 1 раз в год.

Владелец

Председатель Правления

_____ / _____ /

_____ / _____ /

м.п.