

ДОГОВОР №
на управление многоквартирным домом

г. Челябинск

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Полис» именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Вахтинского Игоря Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом на Лесопарковой» именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора Богданова Константина Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. По настоящему Договору Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, дом 75 (далее – многоквартирный дом) предоставлять коммунальные услуги Застройщику, лицам, принявшим от застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, а также собственникам помещений в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Общая площадь помещений (жилых и нежилых) многоквартирного дома составляет 7497,6 квадратных метров. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества указан в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Управляющая компания по настоящему Договору обеспечивает предоставление коммунальных услуг только после передачи соответствующих сетей Застройщиком по соответствующему акту или иному документу о передаче. Управляющая компания обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг: отопление, горячее водоснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, вывоз ТБО и иные услуги.

1.6. Настоящий Договор является основанием для заключения Управляющей компанией договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг, указанных в п. 1.5 настоящего Договора.

2. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

2.1. Сроки оказания услуг по договору:

Дата начала оказания услуг: с даты подписания сторонами настоящего Договора.

Дата окончания оказания услуг: 3 (три) месяца с момента начала оказания услуг.

2.2. По истечению срока действия настоящего Договора либо до истечения этого срока Управляющая компания вправе заключить аналогичный договор на управление многоквартирным домом с лицами, принявшим от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с собственниками квартир в многоквартирном доме.

2.3. Услуги по управлению многоквартирным домом оказываются до момента выбора собственниками помещений многоквартирного дома управляющей компании в соответствии с действующим законодательством.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ, ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. В рамках настоящего Договора цена договора состоит из:

3.1.1. платы за содержание, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.2. платы за холодную воду, электрическую энергию потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.3. платы за вывоз ТБО;

_____/Вахтинский И.Г.

_____/Богданов К.С.

3.1.4. платы за коммунальные услуги;

3.1.5. платы за услуги консьержа.

3.2. Стоимость услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет 25,20 рублей (двадцать пять рублей 20 коп.) за 1 кв.м. жилого/нежилого помещения в месяц, НДС не предусмотрен.

3.3. Стоимость платы за коммунальные услуги, используемые в целях содержания общего имущества, рассчитывается исходя из нормативов потребления, утверждаемых уполномоченными органами, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4. Стоимость платы за вывоз ТБО составляет 1,87 рублей (один рубль восемьдесят семь коп.) за 1 кв.м. жилого/нежилого помещения в месяц, НДС не предусмотрен.

3.5. Стоимость услуг консьержа составляет 6,50 рублей (шесть рублей пятьдесят коп.) за 1 кв.м. жилого помещения в месяц, НДС не предусмотрен.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.7. Оплата по Договору осуществляется Застройщиком. После передачи жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме Застройщиком третьему лицу по передаточному акту или иному документу о передаче, оплата за такое помещение, а также за долю в общем имуществе собственников в многоквартирном доме, производится третьим лицом с момента такой передачи.

3.8. Оплата по Договору осуществляется ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставленного Управляющей компанией счета и подписанного акта выполненных работ.

3.9. Оплата по Договору осуществляется безналичным путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

3.10. Обязанность Застройщика в части оплаты по Договору считается исполненной со дня поступления денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего расчетный счет Управляющей компании.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги Управляющей компании.

4.1.2. Передать Управляющей компании всю необходимую документацию: копию акта ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, копию справки о милицейском адресе, техническую документацию оборудование (паспорта, инструкции по эксплуатации) в течение пяти календарных дней со дня подписания настоящего договора. Полный перечень документов, который Застройщик обязан передать Управляющей компании, указан в Приложении № 3 к настоящему Договору. Передача документов осуществляется по акту приема-передачи.

4.1.3. Подписывать акт выполненных работ в течение 5 (пяти) рабочих дней, либо в тот же срок предоставлять письменный мотивированный отказ.

4.1.4. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о каждом факте передачи помещения в многоквартирном доме третьим лицам с указанием даты фактической передачи, общей площади переданного помещения.

4.1.5. В письменной форме информировать лиц, получивших помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, об условиях настоящего Договора, в том числе о Правилах проживания (Приложение № 4 к настоящему Договору).

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Требовать от Управляющей компании выполнения работ в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.2. Подписывать предоставляемые Управляющей компанией акты выполненных работ в течение пяти рабочих дней с момента их получения при отсутствии претензий к качеству, объемам и срокам их выполнения, либо письменно в указанный срок предоставить Управляющей компании мотивированный отказ от подписания актов.

4.3. Управляющая компания обязана:

4.3.1. Выполнять работы, указанные в разделе 1 настоящего договора, качественно и в срок.

4.3.2. Предоставлять Застройщику не позднее 5-го числа каждого месяца, следующего за расчетным, акт выполненных работ, счет на оплату.

4.3.3. Назначить лиц, ответственных за организацию работ по вводу и приемке оборудования в эксплуатацию.

4.3.4. Выполнять работы по профилактическому (предупредительному) осмотру и ремонту принятого в эксплуатацию оборудования.

4.3.5. Предоставлять по запросу Застройщика или лица, принявшего от застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору;

4.4. Управляющая компания имеет право:

4.4.1. Самостоятельно определять порядок и способы выполнения работ;

4.4.2. Для оказания услуг Управляющая компания вправе привлекать соисполнителей по своему выбору с обязательным наличием сертификатов, допусков, лицензий, аттестаций, если наличие таких документов требуется в соответствии с действующими нормативными актами.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

6.2. В случае если у Управляющей компании возникнут расходы в связи с обстоятельствами, ответственность за которые несет Застройщик, Управляющая компания вправе потребовать возмещение таких расходов Застройщиком в полном объеме.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон. Условия такого расторжения оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры и разногласия Сторон решаются путем переговоров (направление претензии). В случае неурегулирования спора или разногласия в досудебном порядке, дальнейшее разбирательство происходит в Арбитражном суде Челябинской области.

8.2. Срок рассмотрения претензии к одной из сторон по настоящему договору от контрагента составляет 10 (десять) рабочих дней.

9. ФОРС - МАЖОР

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы («форс-мажор»), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности, например, наводнение, землетрясение, ураган, военные действия.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Если указанные обстоятельства длятся более 1 (одного) месяца, заинтересованная Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив об этом другую Сторону.

9.3. Сторона, ссылающаяся на действия обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

9.4. При прекращении обстоятельств непреодолимой силы Сторона должна без промедления известить об этом другую Сторону. При этом Сторона должна указать срок, в который предполагается исполнить обязательства по настоящему Договору.

9.5. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она должна возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

10.2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня подписания Договора.

10.3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

10.4. Если во время срока действия Договора и при проведении Работ по Договору, возникнет необходимость определения дополнительных условий исполнения сторонами своих обязательств, не предусмотренных Договором, Стороны согласны утвердить "Регламент проведения "Работ"" который будет оформлен в виде Дополнительного соглашения или Приложения к Договору, подписан Сторонами и являющимся неотъемлемой частью Договора.

10.5. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до момента исполнения сторонами принятых на себя обязательств, или до момента окончания сроков Договора.

10.6. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.7. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменении своего местонахождения, изменении сведений о лице, имеющем права действовать без доверенности от имени Управляющей компании, банковских реквизитов, номеров телефонов, телефакса в двухдневный срок с момента таких изменений.

10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ НА МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, дом 75.

11.2. Приложение № 2 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, дом 75.

11.3. Приложение № 3 – перечень технической документации на многоквартирный дом.

11.4. Приложение № 4 – Правила проживания, пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, дом 75.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Полис», 454092, г. Челябинск, ул. Воровского д.47, кв.16,

тел:8 (351) 268-25-17, e-mail: yuusms@yandex.ru

ИНН/КПП 7448094935/745101001, ОГРН 1077448011079, ОКПО 82884632

р/сч 40702810672000004489, к/сч 30101810700000000602, БИК 047501602 отделение № 8597

Сбербанка России

_____/Вахтинский И.Г.

Управляющая компания:

ООО УК «Дом на Лесопарковой», 454080, г. Челябинск, ул. Лесопарковая, 7, офис 206

ИНН/КПП 7448143068/745301001, ОГРН 1117448010184,

р/сч. 40702810290000015868 в ОАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК", к/сч. 30101810400000000779,

БИК 047501779

+7 (351) 272-01-71, +7 (351) 272-01-72, аварийный +7 9000 27 10 10, e-mail: info@ukdnl.ru

_____/Богданов К.С.

_____/Вахтинский И.Г.

_____/Богданов К.С.

**Состав общего имущества
многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 75**

В состав общего имущества многоквартирного жилого дома входят:

- 1.1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также инженерное оборудование, сети и системы и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также иные объекты, по своему функциональному назначению относящиеся к инфраструктуре жилой зоны и неразрывно связанные с системами ее жизнеобеспечения, земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства дома, расположенные на этом земельном участке.

От Застройщика:

От Управляющей компании:

_____/Вахтинский И.Г.

_____/Богданов К.С.

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 75

1. Управление

№ п/п	Наименование работ / услуг	Периодичность выполнения
1.1.	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, а также их актуализация и восстановление.	непрерывно в рабочие дни
1.2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных	непрерывно
1.3.	Прием и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета собственников по месту жительства или по месту пребывания в принадлежащих им помещениях многоквартирного дома путем заключения соответствующего договора со специализированной организацией, оказывающей соответствующие услуги (услуги паспортного стола)	по мере необходимости
1.4.	<p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ); • расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); • подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; • подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; • обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом 	при подготовке к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме
1.5.	<p>Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (при обращении в УК собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме), вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания; • обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; • подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; • подготовка помещений для проведения собрания, регистрация 	при подготовке к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме

Перечень технической документации многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 75

I. Техническая документация на здание:

1. Акт приемки законченного строительства объекта капитального строительства с приложениями:
 - перечень лиц, участвовавших в строительстве;
 - перечень разделов «рабочей» документации на основании которых построен объект со всеми изменениями, прошедшими в процессе строительства;
 - перечень исполнительной документации (актов освидетельствования скрытых работ, исполнительных съемок, сертификатов, технических паспортов и др. документов, удостоверяющих качество материалов, оборудования, конструкций);
 - перечень актов технической готовности и справок пользователей, в том числе городских эксплуатационных организаций.
2. «Проектная» документация, прошедшая экспертизу.
3. Положительное заключение государственной (негосударственной) экспертизы.
4. «Рабочая» документация со штампом, что «выполненные в натуре работы соответствуют рабочей документации».
5. ГПЗУ (заверенная копия).
6. Кадастровая карта (план) земельного участка.
7. Документация БТИ.
8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (копия).
9. Копии всех полученных согласований (эскизный проект, раздел "ГП", согласования по наружным инженерным сетям и т.д.).
10. Акт о проверочных геодезических работах.
11. Акты технической готовности наружных сетей.
12. Акт технической готовности насосной станции.
13. Акт технической готовности ИТП.
14. Дислокация и паспорта индивидуальных и общедомовых приборов учета ресурсов.
15. Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.
16. Технический отчет испытаний и измерений электроустановок.
17. Паспорт заземляющего устройства здания.
18. Паспорта на лифты (в т.ч. Акт технического освидетельствования лифтов, декларация).
19. Отчет о лабораторных и инструментальных исследованиях на объекте строительства (шум, вибрация, заключения по воде).
20. Акт осмотра вентиляционных каналов ВДПО.
21. Паспорта на вентиляционные системы.
22. Отчет о результатах комплексного теплового контроля на объекте.
23. Энергетический паспорт объекта.
24. Акты освидетельствования ответственных конструкций (каркас здания ниже 0,000 и каркас здания выше 0,000, ограждающие конструкции, фасад, кровля).
25. Акт приемки выполненных работ по благоустройству.
26. Акт осмотра архитектурного оформления фасада.
27. Исполнительные съемки с отметкой о сдаче в Главархитектуру города (благоустройство, наружные сети).
28. Акты инженерно-технического обеспечения по внутренним сетям.
29. Полный комплект исполнительной документации по объекту (согласно перечню, прилагаемому к Акту законченного строительства объекта капитального строительства).

II. Информация об ограничении функционирования объекта:

1. Заверенные копии Технических Условий.

III. Дополнительно:

1. Инструкция по эксплуатации здания.

От Застройщика:

От Управляющей компании:

/Вахтинский И.Г.

/Богданов К.С.

ПРАВИЛА
проживания, пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома по

Настоящие Правила проживания разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ, и другими нормативными актами, регуливающими жилищные правоотношения.

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ.

1.1. Правила - настоящие правила проживания в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, 75 разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами, регуливающими жилищные правоотношения.

1.2. МКД – многоквартирный дом по адресу:

1.3. Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением в МКД на основании свидетельства о праве собственности.

1.4. Пользователь – физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником жилого или нежилого помещения и использующего его на законном основании (наниматель, арендатор, члены семьи собственника или нанимателя, работники организаций, размещенных в нежилых помещениях, посетители).

1.5. УК – управляющая компания (ООО УК «Дом на лесопарковой»).

1.6. СКД – служба контроля доступа, осуществляющая услуги по контролю за безопасностью Собственников и Пользователей, находящихся на территории МКД, а также обеспечивающая сохранность общего имущества МКД.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

2.1. Настоящие Правила определяют права и обязанности Собственников и Пользователей МКД в процессе проживания, пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом, содержания МКД и придомовой территории.

2.2. Правила обязательны для исполнения Собственниками и Пользователями жилых и нежилых помещений, членами их семей, работниками организаций, размещенных в нежилых помещениях, а также представителями УК и посетителями дома.

2.3. При передаче жилого/нежилого помещения в аренду Собственник обязан ознакомить арендатора с настоящими Правилами.

2.4. Соблюдение Правил контролируется УК и СКД.

2.5. Основные задачи применения настоящих Правил:

- Обеспечение сохранности общего имущества МКД.
- Создание условий для эффективного использования оборудования и элементов благоустройства МКД.

2.6. Правила регламентируют отношение Собственников к вопросам:

2.6.1. пользования общим имуществом и его содержанием;

2.6.2. проведения ремонтно-строительных работ в помещениях МКД;

2.6.3. содержания домашних животных;

2.6.4. проезда и парковки на территории МКД;

2.6.5. другим вопросам, возникающим в процессе проживания и пользования общим имуществом МКД.

3. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ.

3.1. Пользование помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

3.2. Жилые помещения в МКД используются исключительно для проживания.

3.3. Нежилое помещение, принадлежащее собственнику, используется в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Собственники не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

3.5. Запрещается выброс мусора из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие места общего пользования МКД.

3.6. Запрещается хранение в жилых и нежилых помещениях МКД взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

3.7. При выезде или въезде новых Собственников/Пользователей в любое помещение необходимо оповестить УК о совершаемом выезде или въезде.

4. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

4.1. Общие правила пользования общим имуществом:

4.1.1. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в МКД используются для обеспечения Собственников/Пользователей теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование объектов общего имущества в МКД в других целях запрещается.

4.1.2. Собственники/Пользователи пользуются общим имуществом в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, решениями общих собраний, настоящими Правилами.

4.2. Правила пользования отдельными элементами Общего имущества.

4.2.1. Придомовая территория:

4.2.1.1. Все лица, находящиеся на территории МКД, обязаны не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории МКД только по тротуарам, специальным пешеходным дорожкам и автомобильным проездам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение.

4.2.1.2. Собственники/Пользователи обязаны соблюдать режим тишины (в период с 22-00 до 08-00 часов, а в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с 18-00 до 11-00 часов).

4.2.1.3. Бытовой мусор необходимо выносить из помещений в специально оборудованные для него места. Мелкий мусор, возникающий во время отдыха в местах общего пользования необходимо выбрасывать в урны, находящиеся на придомовой территории, или уносить с собой.

4.2.1.4. Посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории разрешается по предварительному согласованию планов посадки с УК.

4.2.1.5. Запрещается:

- самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов;
- установка каких-либо ограждений вокруг придомовой территории или внутри нее без согласования с УК и общим собранием Собственников;
- мусорить на всей придомовой территории;
- распитие спиртных напитков на придомовой территории, а также курение, распитие спиртных напитков на детской площадке, а также в подъездах МКД;
- производить чистку ковровых изделий, одежды, постельных принадлежностей на придомовой территории;
- самовольное посещение технических помещений, в которых расположены объекты инженерной инфраструктуры МКД (подвалы, чердаки, машинные помещения лифтов и т.п.). В случае необходимости такие посещения производятся по согласованию с УК в сопровождении сотрудников УК.

4.2.1.6. При засорении придомовой территории, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества виновные лица обязаны немедленно устранить нанесенные повреждения (в т.ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных).

4.2.2. Конструктивные элементы дома.

4.2.2.1. Запрещается наносить любые надписи и рисунки на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых других поверхностях конструктивных элементов дома.

4.2.2.2. Запрещается самовольно изменять фасады, в том числе устанавливать на фасадах многоквартирного дома кондиционеры, спутниковые антенны и иное оборудование.

4.2.2.3. Объявления, касающиеся вопросов управления домом, а также имеющие частный характер, могут быть размещены на информационных досках, расположенных на первых этажах в подъездах МКД. Срок размещения частных объявлений не может превышать один календарный месяц, после чего оно должно быть удалено лицом, его разместившим.

4.2.2.4. Не допускается захламление и загрязнение, хранение личных вещей Собственников/Пользователей на балконах и лоджиях, относящихся к общему имуществу.

4.2.3. Правила пользования помещениями общего пользования в подъездах.

4.2.3.1. Подъезды дома создают уют и комфорт проживающих в МКД.

4.2.3.2. Запрещается производить в помещениях общего пользования какие-либо работы, способные привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего согласия общего собрания Собственников.

4.2.3.3. Собственники/Пользователи не должны размещать, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в помещениях общего пользования в подъездах (секциях), за исключением мест, отведенных под колясочные и велосипедные в соответствии с проектом дома или решением общего собрания собственников. Запрещается хранение в помещениях общего пользования, колясочных и велосипедных бензина и других взрывчатых и легковоспламеняющихся жидкостей и материалов.

4.2.4. Правила пользования общедомовыми инженерными системами и оборудованием.

4.2.4.1. Домофонная система входных дверей в подъезд и на территорию внутреннего двора МКД, предназначена для обеспечения контроля доступа Собственников/Пользователей в здание. В комплекс оборудования домофонной системы входит, в том числе и доводчик двери, предназначенный для плавного и плотного закрывания дверного полотна к дверной коробке.

4.2.4.2. При пользовании домофонной системой запрещается:

- Обрывать информационные и питающие шлейфы;
- Разбирать отдельно взятые элементы домофонной системы;
- Открывать установочные соединительные и распределительные коробки;
- Разрушать как систему в целом, так и отдельные ее части.

4.2.4.3. В случае необходимости долгого удержания двери в открытом положении, например, для погрузочно-разгрузочных работ, необходимо разобрать коленчатый механизм доводчика двери, путем вывинчивания специального винта. После окончания работ коленчатый механизм доводчика двери необходимо собрать.

4.2.4.4. Использовать лифт детям разрешено только в сопровождении взрослых. Перевозить тяжелые предметы, мебель и т.п. разрешено только в грузопассажирском лифте и только в том случае, если не превышает допустимая нагрузка.

4.2.4.5. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки, предметы личной гигиены и другие предметы. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, выполняются за счет Собственника/Пользователя помещения, по вине которого произошло это повреждение.

4.2.4.6. Электротехническое оборудование, расположенное в помещениях общего пользования, является источником повышенной опасности (этажные и домовые электрощиты, электрические приборы, светильники).

4.2.4.7. Запрещается:

- самовольное открывание и проникновение в этажные и домовые электрощиты;
- вмешательство в работу электрических приборов и светильников в помещениях общего пользования;
- самовольное подключение к системам электроснабжения, расположенным в помещениях общего пользования;
- самостоятельные ремонты систем освещения и электроснабжения помещений общего пользования.

4.3. Соблюдение чистоты.

4.3.1. Собственники/Пользователи обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на дворовой (придомовой) территории и объектах благоустройства и в других помещениях и местах общего пользования МКД.

4.3.2. Запрещается выгул домашних животных на территории МКД.

4.3.3. Бытовой мусор перед сбросом в мусорные контейнеры должен быть соответствующим образом упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т. п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не загрязнять территорию вокруг контейнеров. При применении специальных раздельных контейнеров

(для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) нужно расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

5. ПРОЖИВАНИЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЙ ПОРЯДОК.

5.1. Собственник/Пользователь помещения не должен совершать или допускать каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других Собственников/Пользователей помещений. Все Собственники/Пользователи помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и других производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило соседей. Режим относительной тишины должен соблюдаться Собственниками/Пользователями между 22.00 и 8.00 следующего дня, а в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с 18-00 до 11-00 часов.

5.2. Допускается ведение строительных работ, связанных с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.) в порядке, определенном разделом 6.

5.3. Запрещается в помещениях осуществление деятельности, связанной с повышенным шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.

5.4. Взрослые должны обеспечить надлежащий присмотр за детьми на придомовой территории, не разрешать игры на лестничных площадках, в подвалах и коридорах МКД.

5.5. В случаях проведения в жилых помещениях семейных праздников рекомендуется их шумную часть проводить до 22:00.

5.6. Запрещается хранить в помещениях вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества.

5.7. Общие правила безопасности и ресурсосбережения.

5.7.1. Каждый Собственник/Пользователь должен заботиться о том, чтобы доступ на территорию жилого комплекса посторонним был закрыт. Двери в подвал, на чердак и в подъезд (секцию) следует всегда держать закрытыми.

5.7.2. Окна на лестницах, в подвале, на чердаке необходимо держать закрытыми ночью, в ненастную погоду и в холодное время года.

5.7.3. В интересах пожарной безопасности запрещается загромождать коридоры, лестницы и другие проходы, они должны быть обязательно свободны, поскольку являются как путями эвакуации в случае возможного пожара.

5.7.4. Наружные двери помещений должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника/Пользователя - запорты.

6. РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ПОМЕЩЕНИЯХ СОБСТВЕННИКОВ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ.

6.1. Перед началом ремонтно-строительных работ Собственник/Пользователь обязан предоставить в УК подготовленный, оформленный и согласованный в надлежащем порядке проект переустройства или перепланировки жилого помещения (согласно ЖК РФ ГЛ. 4).

6.2. Перед началом ремонтно-строительных работ настоящие Правила доводятся до сведения персонала подрядчика (исполнителя), который будет выполнять работы в помещении.

6.3. Собственник/Пользователь помещения обязан до начала производства работ представить в СКД и УК список работников подрядчика (исполнителя), с указанием лица, ответственного за выполнение работ (ФИО, место его нахождения и телефон). В списке должна стоять подпись ответственного лица подрядчика (исполнителя) об ознакомлении и согласии выполнять настоящие Правила.

6.4. Отключение/подключение к общим коммуникациям (стоякам отопления, ХВС, ГВС, этажным щитам электроснабжения) производится сотрудниками УК на основании письменной заявки Собственника. Заявка на отключение/подключение общих коммуникаций должна быть подана в УК в рабочие дни не менее чем за 24 часа до начала производства работ.

6.5. Запрещается при проведении ремонтно-строительных работ:

- Выполнение работ, не предусмотренных техническими условиями, другими разрешениями, проектом;
- Использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- Увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры без согласования с УК;
- Проведение санитарно-технических работ на не отключённых стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации.
- Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;

- Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами мест общего пользования;
- Слив в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительных отходов и мусора;
- Доступ работников (исполнителей), выполняющих работы в помещении Собственника в технические помещения. При необходимости, допуск их в технические и служебные помещения осуществляется только в сопровождении представителей УК.
- Самовольное отключение общих коммуникаций, а также подключение к общим коммуникациям.

6.6. Производство ремонтно-строительных работ в помещениях Собственников/Пользователей осуществляется только в рабочие дни с 08:00 до 21:00.

6.7. Работы, выполняемые с повышенным уровнем шума, разрешено производить только в рабочие дни с 09:00 до 13:00; и с 15:00 до 21:00.

6.8. В случае необходимости проведения работ, выполняемых с повышенным уровнем шума, сверх указанного времени, в выходные и праздничные, Собственникам рекомендуется оповестить об этом соседей.

6.9. Подъем материалов и оборудования к помещению, в котором производятся ремонтно-строительные работы, осуществляется строго в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом во избежание загрязнения кабины лифта и мест общего пользования.

6.10. Спуск строительных отходов и мусора осуществляется строго в специальной упаковке, не допускающей загрязнения помещений общего пользования и дворовой (придомовой) территории, повреждение поверхностей конструктивных элементов помещений общего пользования. Запрещается складирование мусора и строительных отходов на территории МКД.

6.11. Разрешается осуществлять подъем материалов и оборудования к помещению и спуск строительных отходов и мусора только в грузопассажирском лифте и только в том случае, если не превышает допустимая нагрузка.

6.12. При осуществлении подъема материалов и оборудования к помещению и спуска строительных отходов и мусора по лестнице Собственник обязан обеспечить беспрепятственный и безопасный проход по лестнице других Собственников/Пользователей.

6.13. В случае необходимости перемещения грузов, способных нанести повреждения поверхностям помещений общего пользования (полы, стены, в т.ч. покрытия пола и стен лифта), эти поверхности предварительно должны быть защищены Собственником (Пользователем) вспомогательными материалами (ДВП, картон, фанера и т.п.). Защитное покрытие должно быть согласовано с представителем УК (инженером объекта).

6.14. После окончания подъема материалов и оборудования, а также спуска помещений общего пользования и лифта строительных отходов и мусора, Собственник (Пользователь) обязан в течение 30 минут произвести уборку помещений общего пользования и лифта (очистить от мусора и загрязнений в случае их возникновения).

6.15. Работы, связанные с переоборудованием помещения, затрагивающие инженерные системы и строительные конструкции, должны выполняться квалифицированными работниками организации, имеющей разрешение на право проведения данного вида работ.

6.16. Собственник, при производстве в помещении работ, требующих специальных знаний и навыков, обязан заключать договор на выполнение их с лицом, имеющим разрешение на осуществление данного вида деятельности.

7. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ.

7.1. При содержании в жилых помещениях домашних животных Собственники/Пользователи обязаны соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила.

7.2. Не разрешается содержать домашних животных в местах общего пользования МКД.

7.3. При перемещении домашних животных на придомовой территории владельцы животных обязаны принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда людям, другим животным, общему имуществу и загрязнению территории МКД.

7.4. Категорически запрещен выгул животных на дворовой и прилегающей территории МКД.

7.5. На территории МКД запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы крупных собак и собак бойцовых пород при нахождении в помещениях общего пользования и придомовой территории МКД обязаны содержать надевать на своих питомцев намордник.

7.6. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка.

7.7. Во время выгула домашних животных их владельцы обязаны иметь при себе пакет и совок и убирать за своим животным экскременты.

7.8. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу МКД, а также за вред, причиненный домашними животными третьим лицам и их имуществу.

8. ДОСТУП, СТОЯНКА, ПРОЕЗД АВТОМОБИЛЕЙ НА ДВОРОВОЙ (ПРИДОМОВОЙ) ТЕРРИТОРИИ МКД.

8.1. Доступ на дворовую (придомовую) территорию МКД осуществляется круглосуточно посредством идентификатора (карта, брелок, браслет и т.п.) через считывающее устройство, либо посредством вызова поста охраны или консьержа (вызывная панель).

8.2. Автомобили Скорой помощи, пожарные, полиция, МЧС допускаются на территорию ЖК беспрепятственно в любое время суток без ограничения времени пребывания на дворовой (придомовой) территории МКД.

8.3. Въезд на дворовую (придомовую) территорию МКД автомобилей посетителей не допускается.

8.4. Для посетителей вход на дворовую (придомовую) территорию МКД осуществляется только после открытия двери входной калитки собственником квартиры. При отсутствии собственника курьер (почтальон) связывается посредством вызывной панели с сотрудником СКД или консьержем, который принимает решение о входе на территорию ЖК.

8.5. Движение автотранспорта по территории МКД должно осуществляться со скоростью не более 5 км/час.

От Застройщика:

От Управляющей компании:

_____/Вахтинский И.Г.

_____/Богданов К.С.

	<p>участников собрания;</p> <ul style="list-style-type: none"> • документальное оформление решений, принятых собранием; • доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании. 	
1.6.	<p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • определение способа оказания услуг и выполнения работ; • подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; • выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; • заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; • заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; • заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации); • заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; • осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; • ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; 	непрерывно в рабочие дни
1.7.	<p>Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;</p>	непрерывно в рабочие дни
1.8.	<p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; • оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; • осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида; • ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным 	непрерывно в рабочие дни

	законодательством Российской Федерации.	
1.9.	<p>Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, установленном законодательством РФ; • раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731; • прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; • обеспечение участия уполномоченных представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке. 	по мере необходимости в сроки, установленные законодательством

2. Содержание и текущий ремонт общего имущества

№ п/п	Наименование работ / услуг	Периодичность выполнения
2.1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома:	
2.1.1.	<p>Работы, выполняемые в отношении фундамента:</p> <ul style="list-style-type: none"> • проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; • проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: <ul style="list-style-type: none"> • признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; • коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; • проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента; • составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. 	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.2.	<p>Работы, выполняемые в отношении подвала:</p> <ul style="list-style-type: none"> • проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; • проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; • контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. 	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).

2.1.3.	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • 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; • выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; • составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации. 	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.4.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> • выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; • 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; • выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; • выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; • выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки; • проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); • разработка плана восстановительных работ (при необходимости), 	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.5.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) 	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).

2.1.6.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> • контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; • 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; • выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости) 	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.7.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> • проверка кровли на отсутствие протечек; • проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; • выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; • проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; • проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; • контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; • проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; • проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; • проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; • проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; • проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; • проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; <p>устранение нарушений, приводящих к протечкам, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)</p>	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).

2.1.8.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> • выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; • 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; • выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; • 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; • разработка плана восстановительных работ (при необходимости) 	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.9.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> • выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; • контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); • выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; • 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); • разработка плана восстановительных работ (при необходимости) 	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.10.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • проверка звукоизоляции и огнезащиты; • разработка плана восстановительных работ (при необходимости) 	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.11.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, проверка состояния внутренней отделки;</p>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.12.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> • разработка плана восстановительных работ (при необходимости); 	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>

2.1.13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: — 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; — разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
2.1.14.	Проведение восстановительных работ в соответствии с планом восстановительных работ, устранение выявленных замечаний в части содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома	периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий
2.2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
2.2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:	
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	1 раз в квартал
	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	1 раз в год
	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	1 раз в квартал
	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год
	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
2.2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме:	
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме;	непрерывно в рабочее время
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	непрерывно в рабочее время
	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.	1 раз в месяц
	разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	при выявлении повреждений и нарушений
2.2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:	

	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	непрерывно в рабочее время
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	непрерывно в рабочее время
	контроль состояния, поверка и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по мере необходимости
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по мере необходимости
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости
	очистка и промывка водонапорных баков;	не реже 1 раза в год
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:	
	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;	1 раз в год или по мере необходимости
	удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год или по мере необходимости
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год или по мере необходимости
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год или по мере необходимости
	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в месяц или по мере необходимости

2.2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
	организация проведения осмотров, технического обслуживания и текущего ремонта лифта (лифтов);	1 раз в месяц
	обеспечение проведения аварийного ремонта лифта (лифтов);	по мере необходимости в течение суток
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
2.3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	
2.3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю
	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	2 раза в месяц
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых	1 раз в квартал
	ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон;	2 раза в год
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	1 раз в неделю
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год
	2.3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;		5 раз в неделю
сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;		5 раз в неделю
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);		5 раз в неделю
очистка придомовой территории от наледи и льда;		1 раз в неделю
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;		5 раз в неделю
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.		5 раз в неделю
2.3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	подметание и уборка придомовой территории;	5 раз в неделю

	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	5 раз в неделю
	уборка и выкашивание газонов;	По мере необходимости
	прочистка ливневой канализации;	2 раза в год
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	5 раз в неделю
2.3.4.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
	вывоз твердых бытовых отходов;	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 размещению таких отходов.	не реже 1 раза в 6 месяцев
2.3.5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности -	
	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов,	1 раз в 3 года
	систем аварийного освещения, сигнализации,	1 раз в месяц
	пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
2.3.6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Круглосуточно

От Застройщика:

От Управляющей компании:

_____/Вахтинский И.Г.

_____/Богданов К.С.