

ДОГОВОР № К-24к4-_____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

«___» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Континенталь сервис», именуемое в дальнейшем – «**Управляющий**», в лице Генерального директора Корнеева Сергея Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем – «**Заказчик**», действующий на основании государственной регистрации права собственности: _____,

с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 24, к. 4 в форме очно-заочного голосования от 06 ноября 2020 г.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Заказчик (Собственник) - физическое или юридическое лицо/индивидуальный предприниматель, владеющее, пользующееся и/или распоряжающееся Помещением и являющееся потребителем жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) и иных работ и/или услуг, в том числе, лица, принявшие от застройщика или другого лица, Помещение в Здании по передаточному акту или иному документу о передаче Помещения.

Управляющий – управляющая организация (юридическое лицо), осуществляющая управление Зданием, оказывающая услуги и выполняющая работы по содержанию и ремонту Общего имущества в Здании, предоставляющая жилищно-коммунальные услуги собственникам помещений и другим лицам, пользующимся помещениями в Здании, осуществляющая иную деятельность, направленную на достижение целей управления Зданием.

Здание – архитектурно-строительная конструкция, расположенная на земельном участке, представляющая собой Многоквартирный дом для проживания и деятельности людей, состоящий из надземной и подземной части, жилых и нежилых помещений, оборудования и коммуникаций, сетей и систем инженерно-технического обеспечения, фундамента, стен, перегородок, межэтажных перекрытий, крыши, подземной автостоянки, мест общего пользования и технических помещений. Здание расположено по следующему адресу:

123458, г. Москва, ул. Маршала Катукова, д.24, корп.4.

Общая площадь по зданию 20223 м²:

Общая площадь помещений Заказчиков в Здании: 16 120,8 м².

Помещение – жилое или нежилое помещение в Здании, находящееся в пользовании, владении и/или распоряжении Заказчика на праве собственности/долевой собственности, и не являющееся общим имуществом всех собственников помещений в Здании. Адрес места нахождения Помещения:

г. Москва, ул. Маршала Катукова, д.24, корп. 4, _____

площадь помещения (без учета летних помещений) _____ кв.м.

Общее имущество – помещения в Здании, не являющиеся частями квартир или нежилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Здании оборудование (технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты в границах обособленного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Границы и размер Земельного участка, на котором расположено Здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Состав Общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Жилищные услуги (ЖУ) – услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями (см. **Приложение № 2** к Договору).

Коммунальные услуги (КУ) – горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, услуга по обращению с ТКО.

Цели управления Зданием – надлежащее оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту Общего имущества в Здании, предоставление ЖКУ собственникам помещений и другим лицам, пользующимся помещениями в Здании, осуществление иной деятельности, направленной на создание благоприятных условий проживания граждан.

Исполнитель – подрядчик Управляющего, с которым в целях исполнения настоящего Договора управления Управляющий заключает договор на выполнение определенных услуг.

Места общего пользования (МОП) - помещения, используемые всеми жителями для беспрепятственного прохода и проноса имущества: лестницы и лестничные площадки, квартирные и лифтовые холлы, входные группы, вестибюль на первом этаже, проезды в подземном паркинге.

Технические помещения – помещения, в которых расположены общедомовые инженерные системы, оборудование и коммуникации (технические этажи, вентиляционные камеры, электрощитовые, лифтовые машинные помещения, тепловые пункты и т.п.).

Общедомовые инженерные системы, оборудование и коммуникации – холодное и горячее водоснабжение, канализация, водосток, дренаж, центральное отопление, электроснабжение, вентиляция, противопожарные системы, лифты, автоматика инженерных систем, диспетчеризация, видеонаблюдение, домофон, системы контроля доступа, система мусоропровода, молниезащита и т.п., расположенные в Здании и обеспечивающие нормальную эксплуатацию и жизнедеятельность Здания.

Элементы благоустройства – расположенные на прилегающей территории отмостки, тротуары, проезды и их покрытие, ограждение, контейнерная площадка с оборудованием и инвентарём, детская площадка с оборудованием, малые архитектурные формы, зелёные насаждения и газоны.

Техническое обслуживание, ремонт и эксплуатация Здания - комплекс работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту строительных конструкций и общедомовых инженерных систем Здания с целью содержания их в исправном состоянии, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью договора является надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию, ремонту и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Маршала Катукова д.24 корп.4.

2.2. Собственнику помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в соответствии со ст. 36 ЖК РФ в доле, которая определяется на основании ст.37 ЖК РФ.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Техническом паспорте на строение.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые входят в тариф за содержание и ремонт общего имущества, их состав и периодичность представлен в **Приложении № 2** к Договору, являющемся неотъемлемой частью договора, и может быть изменен по согласованию сторон. Изменения должны быть оформлены протоколом согласования сторон и приложены к настоящему договору.

2.5. Управляющая организация обязуется обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, и контроль за бесперебойностью и качеством их предоставления.

2.6. Заказчик обязуется своевременно и в полном объёме оплачивать услуги / работы, выполняемые Управляющим и/или привлечёнными им третьими лицами.

2.7. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются Схемой разграничения ответственности Управляющего и Заказчика в **Приложении № 4** к Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Порядок проведения ОСС:

3.1.1. При поступлении Управляющему обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме Управляющий обязан в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при

предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящим пунктом, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

3.1.2. Заказчик и Управляющий обязуются незамедлительно содействовать инициаторам ОСС в актуализации (обновлении) реестра собственников помещений в многоквартирном доме с целью проведения ОСС.

3.1.3. Управляющий обязан по обращению Собственников, обладающих более 10% голосов от всех голосов Собственников, осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания Собственников Помещений, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в соответствии с законодательством.

3.1.4. Управляющий обязан в течении 3 (трех) рабочих дней предоставить копии протокола и бюллетеней любого ОСС Председателю Совета дома по письменному требованию Председателя, но не ранее чем через 5 (пять) рабочих дней с момента оформления протокола ОСС, если инициатором собрания является сам Управляющий, или с момента получения протокола ОСС, если инициатором собрания является собственник помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Заказчик вправе использовать систему для размещения сообщений о проведении ОСС Помещений в многоквартирном доме, решений, принятых ОСС Помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, для хранения протоколов ОСС Помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня ОСС Помещений в многоквартирном доме, для размещения электронных образов решений Собственников Помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня ОСС Помещений в многоквартирном доме, если такое решение было принято Собственниками Помещений на ОСС.

3.2 Управляющий обязуется:

3.2.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать путем заключения соответствующих договоров, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в том числе уборку, вывоз мусора, дератизацию, дезинфекцию, дезинсекцию;
- проводить комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, направленных на поддержание работоспособности инженерных систем и коммуникаций, обеспечивающих бесперебойное холодное и горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение, водоотведение, функционирование канализации, лифтовое хозяйство установленного качества и в объеме, соответствующим нормативам потребления;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять и представлять Председателю Совета дома до 10 декабря текущего календарного года сметы доходов и расходов на следующий год, а также до 01 апреля года, следующего за отчетным, ежегодные отчеты о финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов).
- составлять и предоставлять избранному Совету дома в течение 1 квартала года, следующего за отчетным периодом по обслуживаемому жилому дому по адресу г. Москва, ул. Маршала Катукова д.24 корп.4, отчет по проведенным ремонтам и исполнению сметы в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанным в настоящем Договоре, в части количества, качества и стоимости.

- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- быть держателем и нести ответственность за сохранность технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы
- ежеквартально проводить встречи с Советом многоквартирного дома по требованию собственников или представителей Совета дома;
- в установленном порядке предоставлять запрашиваемую Советом дома информацию с целью осуществления контроля выполнения Управляющим обязательств по Договору.
- осуществлять контроль за исполнением Собственниками, Арендаторами и Подрядчиками «Правил проведения ремонтно-строительных работ (переустройства и (или) перепланировки) в помещениях, Приложение №5 в соответствии с действующим законодательством.
- доводить решения Общих собраний до Заказчика.

3.2.2. Заключать с Исполнителями договоры на оказание Заказчику коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Заказчика, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Заказчику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии; осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, вести учет поставляемых коммунальных услуг.

3.2.3. Производить в установленном порядке перерасчет платы за коммунальные услуги в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

3.2.5. Информировать Заказчика о плановых отключениях инженерных систем, а также об общедомовых мероприятиях.

3.2.6. Информировать Заказчика об изменении тарифов на коммунальные услуги в течение 5 рабочих дней после получения официального уведомления от ресурсоснабжающей организации путем размещения на информационных стендах; выносить на рассмотрение, обсуждение и голосование общему собранию собственников вопросы, связанные с изменением тарифа за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.7. По заявлению Заказчика выдавать платежные документы за услуги и работы, выполняемые по настоящему Договору.

3.2.8. Участвовать в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.2.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Здания, в установленном порядке устранять аварии, выполнять заявки Заказчика в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.2.10. Организовывать работы по ликвидации аварий и по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, порче имущества, таких как: затопление/затопление, засор канализации, остановка лифтов, отключение электроэнергии и отопления, подлежащих экстренному устранению.

3.2.11. Для принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме информировать собственников о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.2.12. По заявлению Заказчика или лиц, действующих по распоряжению Заказчика, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.2.13. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Зданием в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации и правовыми актами города Москвы.

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

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

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

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

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

3.2.15. В установленные сроки с момента получения заявки устранять выявленные Заказчиками неисправности Общего имущества в Здании.

Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Заказчика знакомить его с содержанием указанных документов. При выявлении фактов нанесения ущерба собственникам многоквартирного дома, выраженного в бездействии (в том числе и в результате некачественного оказания услуг) управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика по устранению неисправностей общедомового имущества или выраженного в не обращении к застройщику об устранении дефектов в строительстве или гарантийном обслуживании, обратиться с требованием к управлявшей ранее организации в рамках досудебного и/или судебного требования о взыскании ущерба необходимого для устранения выявленных дефектов.

3.2.16. Организовать и вести прием собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющий обязан рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Заказчика о результатах рассмотрения жалобы или претензии в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством. При отказе в их удовлетворении Управляющий обязан указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющий обязан рассмотреть обращение и проинформировать Заказчика о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение направить Заказчику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

- в случае получения претензий Собственника, связанных с исполнением заключенных управляющей организацией договоров с третьими лицами, разрешать возникшие конфликтные ситуации;

3.2.17. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах и паркинге Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющего информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Заказчика иными способами.

3.2.18. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Заказчика.

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

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

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

3.2.22. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Заказчика размещать на своем сайте, либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, либо в офисе Управляющего ежегодные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

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

3.2.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за месяц до прекращения действия Договора вновь выбранной Управляющего, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

- 3.2.25.** Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.
- 3.2.26.** Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Заказчика предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
- 3.2.27.** Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- 3.2.28.** Управляющий обязуется в согласованное время предоставлять доступ Заказчику и лицам, сопровождающим Заказчика, по требованию Заказчика в любые технические и иные помещения Здания (включая подвал, тепловой пункт, насосную, технический этаж, кровлю (крышу) и другие), а также в помещения с оборудованием и приборами учета, обслуживающими Здание, и предоставлять копии документации по помещений и оборудования.
- 3.2.29.** По запросу Заказчика Управляющий обязуется предоставить доступ к документации по Зданию, техническим помещениям, коммуникациям и оборудованию Здания, а также изготовить и предоставить копии запрашиваемых документов.
- 3.2.30.** Управляющий обязуется предпринять все зависящие от него меры в соответствии с требованиями действующего законодательства с целью обеспечить безопасные и комфортные условия проживания в Здании, в том числе в рамках взаимоотношений с третьими лицами.
- 3.2.31.** Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством.

3.3. Управляющий имеет право:

- 3.3.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору третьим лицам.
- 3.3.2.** Требовать от Заказчика и других лиц, занимающих Помещение, внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с суммой начисленных платежей.
- 3.3.3.** В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющего, с данными, предоставленными Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4 Договора.
- 3.3.4.** В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать суммы неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также требовать полного возмещения ущерба и пени, причиненного Общему имуществу, по вине Заказчика или иных лиц, пользующихся Помещением.
- 3.3.5.** По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы собственника в судебных и иных инстанциях на основании доверенности Заказчика.
- 3.3.6.** Проводить осмотры технического состояния инженерных сетей и оборудования в помещении Собственника, согласовав с ним дату и время осмотра.
- 3.3.7.** Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, а также иного имущества Заказчика, не относящегося к Общему имуществу в Здании. Оказание таких услуг (выполнение работ) осуществляется за отдельную плату в соответствии с действующим законодательством.
- 3.3.8.** Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг Заказчику в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.
- 3.3.9.** В целях выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Здании, использовать нежилые помещения, относящиеся к Общему имуществу, для исполнения обязательств по Договору.
- 3.3.10.** Ежегодно выносить на рассмотрение общего собрания собственников помещений предложения по изменению перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также цены договора, размера платы за содержание и ремонт помещения.
- 3.3.11.** Предоставлять Заказчику и/или собственникам помещений в многоквартирном доме ежегодный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).
- 3.3.12.** Использовать персональные данные Заказчика в порядке, установленном действующим законодательством, с целью качественного оказания услуг по Договору.
- 3.3.13.** Привлекать третьих лиц для выполнения обязательств по настоящему Договору.
- 3.3.14.** Осуществлять контроль за целевым использованием Помещения.
- 3.3.15.** Выступать инициатором, организатором (в т.ч. готовить повестку дня и вести протокол) общего собрания собственников помещений Здания.

- 3.3.16.** Уведомлять об устранении нарушений действующего законодательства лиц, владеющих, пользующихся и/или распоряжающихся помещениями в Здании и являющихся потребителями жилищно-коммунальных услуг.
- 3.3.17.** Оказывать Заказчику услуги по техническому надзору за ремонтными и отделочными работами в Помещении.
- 3.3.18.** Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.4 Заказчик обязуется:

3.4.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории (**Приложение № 5 к Договору**).

3.4.2. Нести расходы по жилищно-коммунальному обслуживанию Помещения, содержанию и текущему ремонту Общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также нести прочие расходы, предусмотренные настоящим Договором и/или решениями общих собраний собственников.

3.4.3. Осуществлять за свой счёт своевременную поверку, замену и техническое обслуживание индивидуальных приборов учета электроснабжения, водоснабжения, теплоэнергии (при наличии).

В случае отсутствия приборов учета оплачивать коммунальные услуги на основании норм потребления для помещений, необорудованных приборами учета и ставок, утвержденных в установленном порядке.

3.4.4. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, а также Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме, утвержденные на общем собрании Собственников.

3.4.5. Компенсировать документально подтвержденные расходы Управляющего, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником и/или иными лицами, пользующимися Помещением, в том числе лицами, производящими ремонт в Помещении, Общему имуществу Здания на основании расчета Управляющего в течение 10 дней с момента вручения предписания / расчёта Управляющего.

3.4.6. Своевременно (в течение 10 дней с момента наступления события) представлять Управляющему информацию о смене собственника Помещения и/или совершении каких-либо сделок с Помещением; представлять документы о регистрации граждан в Помещении по месту жительства/пребывания, об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Помещении, в том числе в случае, если приборы учета в Помещении не проверены надлежащим образом.

3.4.7. Обеспечивать ознакомление и, соответственно, исполнение Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме всеми лицами, проживающими или выполняющими ремонтные/отделочные работы в жилом помещении.

3.4.8. Письменно уведомлять Управляющего о проведении Общего собрания собственников по своей инициативе не позднее, чем за десять дней до даты проведения.

3.4.9. В целях предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций предоставить не менее двух контактных номеров телефонов для осуществления оперативной связи.

3.4.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать регулируемую и запорную арматуру без согласования с Управляющим. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не нарушать пломбировку счетчиков, не производить изменения их местоположения в составе инженерных сетей и не производить их демонтаж.

3.4.11. При проведении в Помещении работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке Помещения оплачивать вывоз крупногабаритных грузов и строительных отходов (мусора) согласно Прейскуранту в либо вывозить собственными силами, а также обеспечить чистоту общедомового имущества от строительной грязи в случае загрязнения при доставке материалов либо выносе строительного мусора.

3.4.12. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.4.13. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы; не создавать повышенный шум при пользовании мусоропроводом с 22:00 до 7:00;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования; шумные работы (дрель, перфоратор и т.п.) проводить строго в соответствии с регламентом проведения строительных работ согласно **Приложению № 5** и в соответствии с законодательством;

м) информировать Управляющего о проведении работ по ремонту, а также переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.4.14. В течение 10 дней с момента регистрации права собственности на Помещение, передать Управляющему Выписку из ЕГРН, подтверждающую это. При наличии свидетельства на собственность также передать его копию Управляющему.

3.4.15. В целях обеспечения качества и безопасности эксплуатации Общего имущества осуществлять ремонтные и отделочные работы в Помещении под контролем технических специалистов Управляющего.

3.4.16. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.5 Заказчик имеет право:

3.5.1. Пользоваться Общим имуществом в Здании в соответствии с его назначением.

3.5.2. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющего в части исполнения настоящего Договора через Совет дома/лично путем:

- получения от Управляющего в установленные сроки с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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

- составления актов о нарушении условий;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющего на обращения собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющего;

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

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющего работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющего обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

- иными способами, установленными действующим законодательством.

3.5.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.5.4. Заказчик не вправе осуществлять переустройство и (или) перепланировку Помещения и/или Общего имущества, а также размещать/устанавливать имущество (предметы) в местах общего пользования без предварительного письменного согласия Исполнительного органа Управляющего. В случае привлечения

Управляющего и/или застройщика Здания к административной ответственности в связи с указанными действиями Заказчика, последний обязуется компенсировать Управляющему сумму штрафа в течение 10 дней с момента получения уведомления от Управляющего.

3.5.5. Услуги (работы) Управляющего, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по тарифам, действующим у Управляющего на момент подачи соответствующего заявления/заявки.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по настоящему Договору указан в **Приложении №3** и включает в себя:

- плату за услуги, работы и материалы по управлению Зданием, содержанию, текущему ремонту и эксплуатации Общего имущества в Здании;

4.2. Оплата по Договору вносится на основании платёжных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за истёкшим месяцем. Платёжные документы должны передаваться Заказчику путём вложения платёжного документа в почтовый ящик Заказчика, а также дублируются в электронном виде в личный кабинет Заказчика или на его адрес электронной почты.

4.3. Оплата по Договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истёкшим месяцем, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Управляющего, указанный в Договоре.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии/неисправности исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Коммунальные ресурсы (ГВС, ХВС, водоотведение, электроэнергия) на Содержание общедомового имущества, оплачиваются Заказчиком с использованием приборов учета и согласно законодательству. Расходы на коммунальные ресурсы на Содержание общедомового имущества оплачиваются Собственниками по фактическому потреблению согласно показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, но сумма всех расходов на коммунальные услуги на содержание общедомового имущества не должна превышать установленный норматив в 5 руб. на один квадратный метр помещения собственника в месяц, при этом такой норматив индексируется пропорционально изменению тарифов ресурсоснабжающих организаций.

Управляющий принимает на себя все риски, связанные с колебанием потребления ресурсов на Содержание общедомового имущества, что стимулирует его проводить энергосберегающие мероприятия, самостоятельно находить и устранять утечки (потери) ресурсов.

4.6. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами Помещения не является основанием невнесения платы за оказание услуг по настоящему Договору. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.8. При возникновении задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, поступающие от Заказчика денежные средства подлежат зачёту в счёт погашения задолженности Заказчика перед Управляющим в порядке календарной очередности возникновения задолженности (независимо от периода, указанного в квитанции, платежном поручении, расчетной книжке и т.д.).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Заказчик несёт ответственность за ущерб, причиненный его действиями Общему имуществу Здания, и устраняет его собственными силами в течение 5 календарных дней с даты получения требования (предписания) Управляющего об устранении ущерба. В случае невозможности устранения ущерба Заказчиком Управляющий устраняет его. В этом случае Заказчик возмещает расходы Управляющего на устранение причинённого ущерба и его последствий. Размер расходов Управляющего указывается в требовании, выставленном Управляющим, и должен быть документально подтвержден. Заказчик признаётся выполнившим требование об устранении ущерба с даты поступления денежных средств в полном объёме на расчётный счет Управляющего. Заказчик имеет право обратиться к независимому эксперту за результатом оценки размера ущерба.

5.3. Управляющий освобождается от ответственности по Договору за последствия указанных ниже действий Заказчика, не согласованных уполномоченными органами в установленном порядке:

- а) изменение конструктивных элементов, переустройство и/или перепланировка Помещения;
- б) переоборудование инженерных систем Помещения;

в) установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Помещения;

г) замена, установка, подключение и использование приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры в Помещении;

д) подключение и использование в Помещении приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

5.4. В случае если наложенные на Управляющего штрафные санкции уполномоченных органов явились следствием действия (бездействия) Заказчика или иных лиц, пользующихся Помещением или осуществляющих ремонт в Помещении, Заказчик обязан возместить Управляющему сумму штрафа в течение 5 дней с даты получения соответствующего требования от Управляющего.

5.5. Заказчик, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за оказание услуг по настоящему Договору, обязан по требованию Управляющего уплатить пени в размере, предусмотренном законодательством.

5.6. Рекламные и другие конструкции на фасадах Здания могут быть размещены только по решению ОСС Здания и исключительно в тех местах, которые будут письменно согласованы с Управляющим. В случае несоблюдения данного условия и привлечения Управляющего/Застройщика Здания к административной ответственности в связи с размещением рекламных конструкций на фасадах Здания вся ответственность по оплате штрафных санкций и восстановительных работ по приведению фасада Здания в первоначальное состояние ложится на физические или юридические лица, которые допустили данное нарушение.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами при условии принятия решения на ОСС о выборе Управляющего в качестве управляющей организации дома, а также внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации и действует в течение 1 (Одного) года с даты, указанной в Протоколе общего собрания собственников, которым утверждена форма договора.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если только на ежегодном или внеочередном общем собрании собственников не будет принято решение о его расторжении или внесении в него изменений и дополнений. Аналогичный порядок продления срока действия Договора может применяться неограниченное количество раз.

Под указанным «заявлением одной из Сторон Договора» понимается принятие на общем собрании собственников помещений в Здании:

- решения о выборе другой Управляющего или другого способа управления Зданием в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим Договором,
- решения собственников внести необходимые изменения в действующий Договор.

6.3. Условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

6.4. Одностороннее расторжение Договора или односторонний отказ от исполнения Договора по инициативе Заказчика допускается, если принято решение о смене способа управления или смене Управляющего на Общем собрании Собственников.

Расторжение настоящего договора возможно после документально оформленного соответствующего решения Общего собрания собственников помещений в Здании при условии соблюдения следующего порядка взаимодействия:

6.4.1. Орган, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством РФ, Общим собранием собственников, на котором было принято решение о выборе Нового Управляющего, действуя на основании доверенности, должен уведомить Управляющего.

6.4.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения указанного выше уведомления, Управляющий должен передать Новому Управляющему по акту приема-передачи Общего имущества техническую документацию на Здание и прилегающие территории и иные документы, связанные с управлением Зданием и прилегающих территорий, ключи от Помещений, входящих в состав общего имущества собственников Помещений, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников Помещений, и иные технические средства и оборудования, необходимые для эксплуатации и управления Зданием и прилегающих территорий.

6.4.3. Последнее число месяца, в котором состоялось подписание последнего акта приема-передачи, считается датой расторжения настоящего Договора.

6.5. Одностороннее расторжение Договора или односторонний отказ от исполнения Договора по инициативе Управляющего допускается без обращения в суд. Право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) может быть осуществлено Управляющим путем уведомления собственников помещений в многоквартирном доме об отказе от договора (исполнения договора), такое уведомление размещается на сайте

Управляющего, на информационные доски дома, а также направляется Председателю Совета дома. Последним днем действия Договора будет считаться последнее число месяца, следующего за месяцем, в котором размещено уведомление об отказе Управляющего от Договора. При этом собственники помещений в многоквартирном доме вправе провести внеочередное общее собрание о выборе другой управляющей организации или смены способа управления, а также вправе обратиться в орган государственного жилищного надзора и орган местного самоуправления с просьбой инициировать проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора и/или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не смогут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

7.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в соответствующем журнале Управляющего.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Управляющий не несёт материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органов местного самоуправления о введении графика ограничений подачи теплоносителя или отключения отопления ранее установленного срока.

8.2. Управляющий не несёт ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Общему имуществу Заказчика, если он возник в результате использования Заказчиками Общего имущества не по назначению и с нарушением технических норм и правил, если о таком нарушении Управляющий не был уведомлен заранее; неисполнением Заказчиками своих обязательств по договорам; аварий, произошедших не по вине Управляющего.

8.3. Заключение настоящего Договора предполагает, что между Заказчиками/Правообладателями/Собственниками и/или пользователями Помещения (в случае, если их несколько) в момент заключения Договора достигнута договоренность об определении порядка пользования Помещением. Заказчик, выступающий от имени указанных лиц, считается уполномоченным Заказчиком перед Управляющим на заключение настоящего договора от имени указанных лиц.

8.4. Управляющий имеет право на обработку информации, относящейся к персональным данным Собственника, с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, уничтожение, предоставленного Управляющим в связи с заключением настоящего договора, и иные действия, предусмотренные Федеральным законом №152ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных».

8.5. Сметы в связи с исполнением условий Договора, Управляющий раскрывает в соответствии со стандартом раскрытия информации.

8.6. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам многоквартирных домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 в случаях:

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.
- 9.2. Признание в установленном порядке отдельных положений (статей) Договора недействительными не влечёт за собой недействительности Договора в целом.
- 9.3. К Договору имеются следующие приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:
- Приложение № 1: «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома».
 - Приложение № 2: «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, а также перечень коммунальных услуг».
 - Приложение № 3: «Размер платы за содержание и ремонт Помещения и размер платы за коммунальные услуги».
 - Приложение № 4: «Схема разграничения ответственности Управляющего и Заказчика».
 - Приложение № 5: «Правила пользования Помещением и Общим имуществом».
- 9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Управляющего, а другой у Заказчика.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник	Управляющая организация
ФИО:	Полное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Континенталь сервис"
Дата рождения:	Сокращенное наименование: ООО "Континенталь сервис"
Паспорт: серия №	Юридический адрес: г. Москва, пр-т Маршала Жукова, д. 78, корп. 4, пом. VIII, ком. 3
Выдан:	Фактический адрес: г. Москва, пр-т Маршала Жукова, д. 78, корп. 4, пом. VIII, ком. 3
	ОГРН: 1087746898964
Зарегистрирован:	ИНН: 7731599248
	КПП: 773401001
ИНН (при его наличии):	
Контактные телефоны:	Тел./факс: +7 (499) 501 - 74 - 76
E-Mail:	E-Mail: ks@konti.ru
Адрес преимущественного проживания (для направления корреспонденции):	Сайт: www.kontinentall.ru

Заказчик

_____ / _____

Генеральный директор

ООО «Континенталь сервис»

_____ /С.П. Корнеев

к договору управления многоквартирным домом № **К-24к4-**_____

от «__» _____ 202__ г.

Состав**общего имущества многоквартирного дома по адресу:**

г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 24, к. 4

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	Площадь пола – 1989,1 кв.м Материал пола – плитка
Лестницы	Количество лестниц- 2 шт. Материал лестничных маршей – железобетонные монолитные. Материал ограждения – металлический прут, металлическая полоса. Площадь – 1017,4 кв.м
Лифтовые шахты	Количество: - лифтовых шахт - <u>3</u> шт.
Технические этажи	Количество - 1 шт. Площадь пола – 828 кв.м Материал пола – плитка.
Чердаки	нет
Гаражи (технические подвалы)	Количество – 2 шт. Площадь пола – 6463,6 кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Отопление нежилых помещений; 2. Водоснабжение не жилых помещений; 3. Система канализации нежилых помещений; 4. Дренаж; 5. Спринклерное пожаротушение; 6. Ливневая канализация; 7. Приточные системы на нежилые помещения; 8. Вытяжные системы; 9. Дымоудаление.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	Вид фундамента – плита, монолитные железобетонные.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 1 шт. Материал стены и перегородок: кирпичные, пенобетонные блоки. Материал отделки стен: штукатурка, покраска водоземлюсионной краской. Материал отделки потолков подвесной потолок «армстронг».
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал стены и перегородок монолитные железобетонные, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки. Материал отделки стен

	окраска акриловыми красками. Площадь потолков 1989,1 кв.м. Материал отделки потолков подвесной потолок «армстронг».
Наружные стены и перегородки	Материал – монолитные железобетонные, облицовка декоративный кирпич.
Перекрытия	Количество этажей – 28 Материал – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм. Площадь 31,289 тыс. кв.м.
Крыши	Количество - 1 шт. Вид кровли - плоская. Материал кровли - рулонная. Площадь кровли – 828 кв.м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 144 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - 84 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 3 шт. Марки лифтов – «thyssenkrupp-elevator». Грузоподъемность - 0,4 т, (1,0 т). Площадь кабин – 1200х950мм (2160х1040мм) – в скобках указаны характеристики грузовых лифтов
Мусоропровод	Количество - 1 шт. Длина ствола – 90,6 м Количество загрузочных устройств - 56 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов 25 шт. Материал вентиляционных каналов оцинкованная сталь Протяженность вентиляционных каналов 1980 м. Количество вентиляционных коробов 35 шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 5 шт.
Светильники	Количество - 4123 шт.
Системы дымоудаления	Количество - 11 шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 70 шт. Длина магистрали - 1950 м.
Сети электроснабжения	Длина – 8,7 тыс.м.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: 1. Ø 15-133 мм. 2 Ø 25.11522 м.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек – 5 шт. Кранов - 397 шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - 9 шт. Цо-4 шт., вент – 1 шт. ГВС – 2шт.-1 ст. ГВС- 2шт. -2 ст.
Радиаторы	Материал и количество – Kermi, 94 шт.
Насосы для спринклеров, пожарных кранов, хозяйственного водопровода	Количество установок - 2 шт. Фирма ADL Гранфлоу.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: Ø=20-219 мм L=5620,0 м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: Ø=20-108 мм L=11426 м

Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – 31 шт.; вентилей - 150 шт. Кранов - 250 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Меркурий 230 ART, 9 штук 2. ВИСТ - теплосчетчик 3. ВМХ -65 – вводной счетчик холодной воды
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø 110-125мм. ПП L= 2950,0 м.; 2. Ø 50-160 мм чугу. SML L= м.
Трубопроводы водостока	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø 110 мм. ПП L= 430,0 м.; 2. Ø 100 мм чугу. SML L= 8,0 м. 3. Ø 108x4 ст. L= 235,0 м.
Калориферы	Количество - 11 шт.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 1 шт.
Иное оборудование	1. Система домофонной связи. 2. Система видеонаблюдения. 3. Система контроля доступом. (автоматические шлагбаумы, точки доступа, автоматические ворота.) 4. Система приточной вентиляции. 5. Система вытяжной вентиляции.

Заказчик

_____ / _____

Генеральный директор

ООО «Континенталь сервис»

_____ /С.П. Корнеев

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:
г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 24, к. 4**

1. Заключение договоров:

- 1.1. на предоставление коммунальных услуг;
- 1.2. на техническое обслуживание лифтов;
- 1.3. на техническое обслуживание слаботочных систем;
- 1.4. на техническое обслуживание противопожарных систем;
- 1.5. на поверку и наладку контрольно-измерительных приборов;
- 1.6. на вывоз ТБО, КГМ;
- 1.7. на утилизацию люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
- 1.8. на дезинфекцию и дератизацию;
- 1.9. на очистку и мытьё фасада и окон мест общего пользования;
- 1.10. на осуществление контрольно-пропускного режима придомовой территории;
- 1.11. другие договоры, необходимые для жизнеобеспечения Строения.

2. Системы холодного и горячего водоснабжения (ХВС и ГВС), включая водомерный узел. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- 2.1. поддержание в системе нормативных параметров напора, расхода и температуры воды;
- 2.2. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;
- 2.3. смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры;
- 2.4. замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов;
- 2.5. замена внутренних пожарных кранов;
- 2.6. антикоррозийное покрытие, маркировка;
- 2.7. ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- 2.8. ремонт и замена регулирующей арматуры;
- 2.9. промывка систем водопровода;
- 2.10. замена контрольно-измерительных приборов;
- 2.11. ежемесячное снятие показателей водомера и предоставление в водоснабжающую организацию отчета о расходе питьевой воды.

3. Системы канализации, дренажа, внутренних водостоков. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- 3.1. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, прочисток;
- 3.2. ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации и дренажа.

4. Система центрального отопления, включая прибор учета тепловой энергии; контрольно-измерительные приборы и автоматику. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- 4.1. смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры;
- 4.2. установка воздушных кранов;
- 4.3. утепление труб и приборов;
- 4.4. замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- 4.5. восстановление разрушенной тепловой изоляции;
- 4.6. гидравлическое испытание и промывка отопительных приборов по стояку и системы в целом;
- 4.7. регулировка и наладка системы отопления;
- 4.8. поверка контрольно-измерительных приборов;
- 4.9. поверка устройства учета тепловой энергии;
- 4.10. ежегодная подготовка системы отопления и сдача её готовности с подписанием акта представителем теплоснабжающей организации;
- 4.11. ежемесячное снятие показаний теплосчётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию отчета о расходе тепловой энергии и теплоносителя. \

5. Система электроснабжения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- 5.1. проведение работ в строгом соответствии с ПУЭ, ПТЭЭ, ПТБ;
- 5.2. замена неисправных участков электрической сети Строения и устройство новых;
- 5.3. замена вышедших из строя выключателей и розеток;
- 5.4. замена перегоревших ламп, вышедших из строя светильников, декоративного уличного освещения;
- 5.5. замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;

- 5.6. замена приборов учёта; восстановление цепей заземления;
- 5.7. замер параметров электрооборудования: периодически не реже 1-го раза в год измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети; не реже 1-го раза в 3 года замер сопротивления петли «фаза-ноль»; не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи заземляемый элемент – заземлитель;
- 5.8. периодически (не реже 1-го раза в год) протяжка резьбовых электрических соединений;
- 5.9. периодически (не реже 1-го раза в год) измерение токов и фазных нагрузок;
- 5.10. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов - изготовителей электрооборудования;
- 5.11. периодически (не реже 1-го раза в год) очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;
- 5.12. сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
- 5.13. ежемесячное снятие показаний общедомовых электросчётчиков и предоставление в электроснабжающую организацию отчета о расходе электроэнергии.

6. Система вентиляции воздуха. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- 6.1. проведение противозумных работ;
- 6.2. очистка фильтров;
- 6.3. регулировка автоматики;
- 6.4. замена отдельных вентиляторов и электромоторов малой мощности;
- 6.5. уплотнение стыков, ремонт и замена отдельных участков венткоробов;
- 6.6. ремонт и замена отдельных дефлекторов, зонтов вентканалов.

7. Противопожарные системы. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- 7.1. техническое обслуживание и текущий ремонт автоматической пожарной сигнализации;
- 7.3. техническое обслуживание и текущий ремонт системы оповещения о пожаре.
- 7.4. техническое обслуживание и текущий ремонт системы подпора воздуха и дымоудаления;
- 7.5. техническое обслуживание и текущий ремонт пожарного водопровода и автоматического спринклерного пожаротушения.

8. Автоматика инженерных систем. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- 8.1. тестирование контроллеров, приборов, датчиков, сетей;
- 8.2. замена вышедших из строя КИП, автоматики, проводки;
- 8.3. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования.

9. Техническое обслуживание и текущий ремонт системы диспетчеризации и управления:

- 9.1. тестирование контроллеров, датчиков, сетей;
- 9.2. замена вышедших из строя оборудования и сетей системы диспетчеризации;
- 9.3. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования;
- 9.4. организация круглосуточного контроля и управления инженерным оборудованием здания;
- 9.5. прием заявок Собственников, контроль их выполнения.

10. Техническое обслуживание и текущий ремонт систем СКД; видеонаблюдения и домофона:

- 10.1. тестирование механического оборудования (шлагбаумы, ворота), контроллеров, датчиков, сетей;
- 10.2. замена вышедшего из строя оборудования;
- 10.3. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования.

11. Молниезащита:

- 11.1. периодически, не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи «заземляемый элемент – заземлитель»; окраска проводящих элементов.

12. Организация эксплуатации лифтов:

- 12.1. в соответствии с действующими «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» и требованиями в области промышленной безопасности путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации по лифтам.

13. Кровля:

- 13.1. ремонт кровельного покрытия отдельными местами с частичной заменой рулонного ковра;
- 13.2. укрепление и замена участков водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду;
- 13.3. укрепление, замена и окраска парапетных решёток, пожарных лестниц, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн;
- 13.4. восстановление защитного слоя из щебня рулонной кровли;
- 13.5. очистка кровли от снега, наледи и сосулек.

14. Фасад, включая остекление:

- 14.1. восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки;
- 14.2. укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток,

- 14.3. отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей;
- 14.4. восстановление домовых знаков и уличных указателей;

15. Фундаменты и стены подвальных помещений:

- 15.1. заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей;
 - 15.2. пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;
 - 15.3. усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное);
 - 15.4. устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков;
 - 15.5. герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвальное помещение;
- установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

16. Стены и перегородки. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов стен и перегородок:

- 16.1. заделка трещин, выбоин, расшивка швов, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок площадью до 2 кв.м;
- 16.2. пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;
- 16.3. улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями).

17. Межэтажные перекрытия, полы, лестницы. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых перекрытий, полов и лестниц:

- 17.1. временное крепление перекрытий;
- 17.2. заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- 17.3. заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;
- 17.4. замена отдельных керамических плиток;
- 17.5. ремонт гидроизоляции пола в отдельных санитарных узлах;
- 17.6. частичная замена и укрепление металлических перил;
- 17.7. восстановление или замена отдельных элементов крылец;
- 17.8. ремонт входной группы (1 этаж).

18. Оконные и дверные заполнения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:

- 18.1. смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных заполнений;
- 18.2. установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей и пр.;
- 18.3. смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
- 18.4. замена разбитых стекол, стеклоблоков;
- 18.5. регулировка дверных полотен.

19. Внутренняя отделка. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:

- 19.1. восстановление штукатурки стен и потолков;
- 19.2. восстановление облицовки стен керамической плиткой;
- 19.3. восстановление отделки стен с покраской;
- 19.4. ремонт подвесных потолков.

20. Содержание мест общего пользования:

- 20.1. Ежедневная влажная уборка и подметание полов во всех помещениях общего пользования первого этажа Здания (кроме праздников);
- 20.2. 3 раза в неделю сухая уборка полов во всех помещениях общего пользования выше 1 этажа Здания;
- 20.3. 2 раза в неделю влажная уборка и подметание полов во всех помещениях общего пользования выше 1 этажа Здания;
- 20.4. 2 раза в год мытье окон;
- 20.5. Ежедневная протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования Здания, в том числе паркинга;
- 20.6. Ежедневная очистка систем защиты от грязи;
- 20.7. Ежедневная влажная уборка и подметание полов кабины лифта (кроме праздников);
- 20.8. Ежедневное удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов и т.д. в помещениях общего пользования Здания, в том числе паркинга;
- 20.9. Ежедневная очистка и влажная уборка мусорных камер;
- 20.10. Ежедневное мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода;
- 20.11. Ежемесячная дератизация и дезинсекция помещений;
- 20.12. Ежемесячная мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода;
- 20.13. 3 раза в неделю влажная уборка помещений паркинга.

21. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО) и крупно габаритного мусора (КГМ).

- 21.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборных площадок.
- 21.2. Организация сбора, вывоза ТБО.

21.3 Организация вывоза КГМ и строительного мусора производится по предварительной договоренности с Управляющей компанией за отдельную плату.

22. Содержание Общего имущества.

22.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

22.1. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.

22.2. Обеспечение температурно-влажностного режима.

22.3. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

22.4. Дератизация и дезинсекция.

22.5. Уборка и мытье вестибюлей, мытье окон, стен, батарей системы центрального отопления в местах общего пользования.

22.6. Мытье лестниц и лестничных площадок.

22.7. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.

22.8. Удаление снега и наледи с кровли, козырьков и карнизов, перед входом в подъезды.

Прим. Периодичность производства работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества в Стрениии устанавливается в соответствии с действующими нормами и правилами.

Перечень коммунальных услуг:

- теплоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение.

Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания собственников, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых в качестве оплаты за содержание общего имущества

Заказчик

_____ / _____

Генеральный директор

ООО «Континенталь сервис»

_____ /С.П. Корнеев

Размер платы за содержание и ремонт помещения и размер платы за коммунальные услуги

Адрес помещения: г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 24, к. 4

1. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
1.1.	Стоимость услуг, работ и материалов по управлению Зданием, содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании	Руб./кв.м. общей площади Помещения в месяц	42,80
1.2.	Услуги охраны дома (паркинг; МОП Здания; территории, прилегающие к Зданию)	Руб./кв.м. общей площади Помещения в месяц	12,16
1. Коммунальные услуги			
2.1.	Отопление	Руб./Гкал	1904,28
2.2.	Холодное водоснабжение	Руб. /куб. м	40,48
2.3.	Водоотведение (канализация)	Руб. /куб. м	29,57
2.4.	ХВС для ГВС	Руб. /куб. м	40,48
2.5.	Подогрев воды	Руб./Гкал	1904,28

* Расходы на коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества оплачиваются Собственниками по фактическому потреблению согласно показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, но сумма всех расходов на коммунальные услуги на содержание общедомового имущества не должна превышать установленный норматив в 5 руб. на один квадратный метр помещения собственника в месяц, при этом такой норматив индексируется пропорционально изменению тарифов ресурсоснабжающих организаций.

Заказчик

_____ / _____

Генеральный директор**ООО «Континенталь сервис»**

_____ /С.П. Корнеев

Сводная ведомость тарифов по статье "Содержание и текущий ремонт"

№ п/п	Подстатьи	Тариф руб./м ²	Основание для тарифа	Исполнитель
1	Содержание домовладения			
1.1	Электроэнергия на общедомовые нужды		показания приборов учета	
1.2	Водопотребление на общедомовые нужды		показания приборов учета	
1.3	Отопление мест общего пользования и технических помещений		показания приборов учета	
1.4	Уборка мест общего пользования	5,97	расчет затрат	ООО "Континенталь сервис"
1.5	Уборка и содержание придомовой территории	0,00	расчет затрат	ООО "Континенталь сервис"
1.6	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	4,33	расчет затрат	ООО "Континенталь сервис"
1.7	Утилизация ртутьсодержащих ламп	0,30	конкурс	конкурс
1.8	Дезинсекция и дератизация	0,05	конкурс	конкурс
2	Эксплуатация и техническое обслуживание внутренних инженерных систем			
2.1	Автоматическая пожарная сигнализация и противодымная защита	2,69	конкурс	конкурс
2.2	Спринклерные установки и внутренний противопожарный водопровод	0,58	конкурс	конкурс
2.3	Система оповещения людей о пожаре	0,58	конкурс	конкурс
2.4	Отопление	10,52	Расчет затрат	ООО "Континенталь сервис"
	Теплоснабжение			
	Вентиляция			
	Водопровод (ХВС + ГВС)			
	Канализация			
	Водосток			
	Электрооборудование и электроосвещение			
ИТП (в том числе автоматизация)				
2.5	Система телевизионного наблюдения	0	Расчет затрат	ООО "Континенталь сервис"
2.6	СКД	0	Расчет затрат	ООО "Континенталь сервис"
2.7	Лифтовое оборудование (в том числе диспетчеризация лифтового оборудования)	3,53	конкурс	конкурс
3	Оперативно диспетчерская служба	4,48	расчет затрат	ООО "Континенталь сервис"
4	Управленческие расходы	8,24	расчет затрат	
5	Прочие расходы	1,53	расчет затрат	ООО "Континенталь сервис"
6	Итого рублей на м²	42,80		

Заказчик

_____ / _____

Генеральный директор

ООО «Континенталь сервис»

_____ /С.П. Корнеев

Схема разграничения ответственности

Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется ст. 36 ЖК РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на отоплении – до первого вентиля коллектора отопления в помещении Заказчика, на системах горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.); по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен квартиры, до оконных заполнений и входных дверей в квартиру; на системе вентиляции – плоскость выпуска воздуховодов из общедомовых вентиляционных шахт.

В зону балансовой принадлежности Управляющего включаются внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения и отопления, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, первых запорно-регулирующих кранов, расположенных на ответвлениях от стояков.

2. Заказчик несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Заказчика.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Заказчика (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющего, (в т.ч. аварий), составляется аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Заказчиком по ставке «Содержание и текущий ремонт жилого помещения».

5. В случае ограничения Заказчиком доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющего, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика.

6. При привлечении Заказчиком сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Заказчика и/или Управляющего, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Заказчика, общему имуществу, имуществу других Заказчиков, имуществу Управляющего или третьих лиц, несет Заказчик. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика **.

** Вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Заказчиком дополнительно, после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.

Управляющая компания несет ответственность за:

1. Электрооборудование:

1.1. за эксплуатацию и подачу напряжения - **наконечники питающей линии, присоединённой к автоматическому выключателю перед электросчетчиком**, установленного в этажном электрощите. Границей балансовой принадлежности являются наконечники линии, подключенной к автоматическому выключателю, расположенному перед электросчетчиком в этажном электрощите.

2. Санитарно-технические системы:

- 2.1. за эксплуатацию систем горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и подачу холодной и горячей воды в помещение - до вводных кранов, установленных на стояках ГВС и ХВС в техническом шкафу помещения;
- 2.2. за эксплуатацию системы канализации - до врезки в стояк в техническом шкафу помещения;
- 2.3. за эксплуатацию системы центрального отопления (ЦО) - до врезки в стояк разводки отопительных приборов.
3. Противопожарная сигнализация (ППС):
- 3.1. за эксплуатацию системы и слаботочной разводки - до ввода в помещение по внешней поверхности стены.

4. Вентиляционное оборудование:

4.1. за воздухообмен в соответствии с проектным решением, в рамках разграничения балансовой принадлежности.

Заказчик несет ответственность за:

1. Сохранность всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его помещении.
2. Работу инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ, не согласованных с Управляющей компанией (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перемонтаж стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.).



Заказчик

_____ / _____

Генеральный директор

ООО «Континенталь сервис»

_____ /С.П. Корнеев

ПРАВИЛА**пользования Помещением и Общим имуществом**

Собственник помещения обязуется соблюдать следующие требования:

- Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения;
- Не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а в случае возникновения аварийной ситуации, предоставить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- Не занимать не принадлежащие собственнику на законных основаниях помещения;
- Не хранить в своем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
- В случае проведения мероприятий по переустройству помещения (перепланировке помещения, переоборудовании помещения, реконструктивным работам), предоставить Управляющей компании в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения;
- В соответствии с требованиями утвержденных органами местного самоуправления порядка переустройства помещений в жилых домах, получить в установленном порядке разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ в жилом доме;
- Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и строительных отходов без упаковки;
- Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы; использовать мусоропровод только для плотно упакованных в специальные пакеты твердых (не пищевых!) отходов.
- Возвращать хозяйственные тележки в строго отведенное для них место, не удерживать тележки дольше необходимого времени на спуск/подъем грузов. Нормативным временем, необходимым для одного спуска или подъема груза считать 15 минут.
- Соблюдать Закон Города Москвы об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время, и не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- При производстве ремонтно-строительных работ соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и экологические требования, установленные действующим законодательством.

Нарушения настоящих правил может служить основанием приостановления ремонтно-строительных работ в помещении Собственника по требованию Управляющей компании.

ПАМЯТКА**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ
(ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ)****1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1. Собственник должен производить ремонт и переустройство помещения с соблюдением требований действующего законодательства и в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 8 февраля 2005г. №73-ПП «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы».
- 1.2. Общая продолжительность работ не может превышать восьми месяцев, если иное не предусмотрено распоряжением Мосжилинспекции.
- 1.3. Основанием для производства работ по ремонту и переустройству помещения является Распоряжение Государственной жилищной инспекции города Москвы (Мосжилинспекции) «Решение о согласовании переустройства и перепланировки жилого (нежилого) помещения и производства связанных с ним ремонтно-строительных работ».
- 1.4. Запрещается проводить работы в выходные и праздничные нерабочие дни; начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 10.00 часов и заканчивать их позднее 19.00 часов, а также в дневные часы отдыха с 13.00 до 15.00 часов.
- 1.5. Запрещается устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей разрешенную нагрузку на помещение; подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта; нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных услуг; использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению; производить слив воды из систем и приборов отопления.
- 1.6. Для начала производства работ в помещении Собственник представляет в Управляющую компанию:
 - заявление на имя начальника службы эксплуатации;
- 1.7. После предоставления в Управляющую компанию документации, оговоренной в п.1.6. и подписания начальником службы эксплуатации заявления на производство ремонтно-строительных работ в помещении, Собственнику необходимо оформить пропуска на сотрудников подрядной организации.
- 1.8. В ходе работ Собственник обязан предъявлять Управляющей компании выполнение скрытых работ до закрытия их другими работами, в т.ч. гидроизоляцию санузлов, душевых и ваннных комнат; разводку электроснабжения, водоснабжения; устройство канализации, другие работы в зависимости от проектного решения.
- 1.9. По окончании работ подрядная организация обязана сдать Управляющей компании исполнительную документацию.
- 1.10. В случае, если Собственник выполняет работы своими силами без привлечения подрядной организации, то он сам совершает все перечисленные выше действия вместо подрядной организации.

- 1.11. Запрещается проживание в помещении рабочих, не зарегистрированных по данному адресу.
- 1.12. В целях обеспечения чистоты и порядка в местах общего пользования Собственник после каждого вывоза мусора обеспечивает влажную уборку в местах общего пользования.
- 1.13. Управляющий осуществляет контроль за выполнением Собственниками требований существующих положений и настоящий Правил. В случае невыполнения Собственником требований настоящих Правил, Управляющий принимает меры по привлечению Собственника к ответственности и приостановке незаконных ремонтных работ в соответствии с действующим законодательством.

2. АРХИТЕКТУРНЫЙ РАЗДЕЛ

- 2.1. Не допускается переустройство помещений, при котором:
 - 2.1.1. Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение.
 - 2.1.2. Увеличиваются 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 помещениях квартир.
 - 2.1.3. Предусматривается расположение (увеличение площади) санузлов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями.
 - 2.1.4. Изменяется архитектурный облик здания: размещение на фасаде наружных блоков кондиционеров, спутниковых антенн и т.п., изменение цвета, конфигурации и размеров оконных блоков без наличия проекта, согласованного Архитектурно-Планировочным Управлением, Инвестором жилого комплекса и Службой эксплуатации.

3. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

- 3.1. Собственник обязан обеспечить сохранность слаботочной связи между водомерами и оконечным устройством.
- 3.2. Собственник обязан обеспечить **беспрепятственный доступ** к запорной арматуре, приборам учёта (водомерам), стоякам и прочисткам, для чего в технических шкафах и коробах устроить люки размером не менее 60x50 см;
- 3.3. Собственник обязан установить умывальник и унитаз для рабочих. Запрещается сливать в канализацию строительные растворы, краску и т.п.
- 3.4. Запрещено устройство «тёплого пола» с подключением к системе горячего водоснабжения или отопления.

4. СИСТЕМА ЦЕНТРАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ

- 4.1. Возможна замена отопительных приборов при условии сохранения потребляемой мощности.
- 4.2. Запрещается «жестко» заделывать стояки отопления кирпичной кладкой либо иным способом.
- 4.3. Запрещён несанкционированный слив воды из системы.

5. ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

- 5.1. Запрещается нарушать целостность вентиляционных коробов и каналов.
- 5.2. Запрещается установка мощных (не бытовых) вентиляторов.
- 5.3. Наружный блок кондиционера устанавливается на место, согласованное с УК, трубка отвода конденсата подключается к канализации помещения.

6. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

- 6.1. На время производства работ в помещении устанавливается электрический щит для механизации работ напряжением 220В и защитным автоматом на 16А.
- 6.2. После завершения работ, в соответствии с «Информационным письмом № ИП-1/99 от 28.01.1999г.» Начальника управления Госэнергонадзора по г.Москве, ввод в эксплуатацию электроустановок в помещении и подача трёхфазного напряжения производится только после предоставления Собственником соответствующего пакета документов в УК.

7. СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ

- 7.1. Запрещается демонтировать и переносить датчики пожарной сигнализации.
- 7.2. Собственник обязан обеспечить сохранность слаботочной связи между водосчетчиками и оконечным устройством.

8. ЛИФТЫ

- 8.1. Строительные грузы поднимаются и опускаются только по предварительной заявке. Вес поднимаемых грузов не более 400 кг. Перевозка грузов осуществляется под наблюдением проводника грузов-лифтера.
- 8.2. Загрузка материалов в грузовые лифты производится через подземную автостоянку.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

- 9.1. Собственник несёт ответственность за действия подрядной организации.
 - 9.2. Подрядная организация отвечает за соблюдение требований действующего законодательства, СНиП, правил по противопожарной безопасности, охрану труда, за причинённый ущерб общедомовому имуществу и имуществу третьих лиц; за соблюдение чистоты и порядка в местах общего пользования
- .. В случае несоблюдения положений настоящей Памятки Управляющая компания вправе прекратить доступ рабочих в помещение до устранения выявленных нарушений, а также не подписывать акт о приёмке квартиры в эксплуатацию.

Заказчик

_____ / _____

Генеральный директор

ООО «Континенталь сервис»

_____ /С.П. Корнеев