

ДОГОВОР № 169/6/20-УКО
управления многоквартирным домом

г. Москва

«19» ноября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Орион» (далее - «Управляющая организация»), в лице менеджера по работе с клиентами **Шибасовой Виктории Викторовны**, действующей на основании **доверенности № 17 от 16.03.2020 г.**, и паспорт серия _____

Телефон _____, электронная почта _____

Ф.И.О. собственника помещения, законного представителя собственника, лица, получившего помещение в данном доме по передаточному акту от застройщика, полное наименование собственника - юридического лица

(далее - «Собственник»), являющийся собственником (правообладателем) объекта **кв. 169, д.14 корп. 6, 23-й км. Киевское шоссе. пос. Московский, г. Москва** на объект _____)

общей площадью 37,3 кв. м, расположенного по адресу: : г. Москва, пос. Московский **23-й км. Киевское шоссе д. 14, корп.6, №** квартиры _____ на основании

наименование и реквизиты документа, подтверждающего права на объект

- действующий самостоятельно и от собственного имени;

- в лице законного представителя _____

*указать степень родства (мать,*отец); статус (опекун, попечитель)*

Ф.И.О. (полностью) законного представителя

- в лице руководителя _____

должность и Ф.И.О. (полностью) руководителя организации

действующего на основании _____

- в лице представителя по доверенности № _____ от «_____» _____ 20 _____ года

указать Ф.И.О. полностью представителя по доверенности и приложить заверенную копию доверенности

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (**протокол от «13» октября 2020 г. № 1**), копия которого хранится в офисе Управляющей организации в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, пос. Московский, Киевское шоссе, 23-й км, д. 14, корпус 6.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Конституцией Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»;
- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 12.10.2018);
- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 15.09.2018);
- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ 21.01.2006 года № 25 (с изм. от 16.01.2008);
- Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. от 27.03.2018) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»);
- Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 13.09.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»);
- Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»;
- Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – «общее имущество»), предоставление коммунальных и иных услуг гражданам, на законных основаниях проживающим в Многоквартирном доме и пользующимся помещениями в доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, арендаторам, субарендаторам, лицам, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с

момента такой передачи, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – «наниматель, арендатор») в соответствии с п.п. 3.1.2, 3.1.3, 3.1.5 настоящего Договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность, утвержденную решениями общего собрания собственников.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором и в соответствии с действующим законодательством.

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

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес Многоквартирного дома г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23 км, д. 14, корп. 6;
- 2) номер технического паспорта БТИ или УНОМ – _____;
- 3) серия, тип постройки – _____;
- 4) год постройки – _____;
- 5) этажность – 16;
- 6) количество квартир – _____;
- 7) общая площадь с учетом всех помещений – _____ кв. м;
- 8) общая площадь с учетом летних помещений – _____ кв. м;
- 9) общая площадь жилых помещений без учета летних – _____ кв. м;
- 10) общая площадь нежилых помещений – _____ кв. м;
- 11) степень износа по данным государственного технического учета – _____ %;
- 12) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- 13) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу – отсутствует;
- 14) правовой акт о признании дома ветхим – отсутствует;
- 15) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме, – _____ кв. м, (будет уточнена по итогам межевания), который является частью земельного участка общей площадью _____ кв. м;
- 16) кадастровый номер земельного участка, в состав которого входит земельный участок, относящийся к общему имуществу Многоквартирного дома – _____.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника (нанимателя, арендатора) в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим

качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в объемах и с надлежащим качеством, предусмотренными настоящим Договором, если общим собранием собственников не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

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

3.1.5. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда.

Указанные договоры заключаются после их согласования с Собственниками помещений.

3.1.6. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о заключении указанных в п.п. 3.1.3. и 3.1.5. договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) в письменной форме об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти и/или органами местного самоуправления), коммунальные услуги не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4. настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.8. Обеспечивать выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5 (пятого) числа, следующего за расчетным месяцем.

По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.9. По требованию Собственника и иных лиц, несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и/или из домовой книги,

иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.10. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами и решениями общих собраний собственников помещений.

3.1.11. Принимать от Собственника (нанимателя, арендатора) плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие (в т.ч. дополнительные, согласно пункту 3.1.5. Договора) услуги согласно платежному документу.

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

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

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

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

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

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 20 (двадцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанного обращения, направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанного обращения направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч.

организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

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

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

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

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

3.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором).

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

3.1.23. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (нанимателя, арендатора) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия Договора, заключенного на один год. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.25. На основании заявки Собственника или уполномоченного им лица направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (-ям) Собственника.

3.1.26. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.27. Произвести проведение и составить Акт выверки начислений и расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников недвижимости, товариществу собственников жилья.

3.1.28. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению

Многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы, с периодичностью один раз в год.

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

3.1.30. По требованию Собственника(-ов) (нанимателей, арендаторов) помещений в Многоквартирном доме производить сверку платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.32. Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней со дня прекращения/расторжения договора управления Многоквартирным домом обязана передать выбранной Управляющей организации, товариществу собственников недвижимости техническую документацию (базы данных, архив, протоколы, бюллетени голосования по вопросам, вынесенным на общее собрание собственников, т.д.), а также:

- ключи и дубликаты ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
- электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
- иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации и управления Многоквартирным домом.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

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

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и пени, в результате несвоевременной и (или) неполной оплаты.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений на предстоящий год по установлению:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (нанимателя, арендатора), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в случаях и порядке, предусмотренном

действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

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

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

3.3.3. 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 Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские 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;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00) на протяжении 18 месяцев со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником, полностью или частично, на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя

(наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях, потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

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

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

3.3.7. При проведении строительно-отделочных работ в помещении соблюдать правила, указанные в Приложении № 4 настоящего Договора.

3.3.8. Соблюдать Правила содержания животных (Приложение №3 к настоящему Договору).

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги в случае невыполнения полностью или частично (выполнения с ненадлежащим качеством) услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении условий настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.24, а также предложений по п.п. 3.1.30 и 3.1.39 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.28 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирным домом.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей

собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению.

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, в соответствии с приложением № 2 Договора.

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

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

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или с помощью систем расчетного центра.

В случае предоставления платежных документов позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

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

В платежном документе при необходимости также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

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

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение производится в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета. Если приборы учета неисправны или отсутствуют в жилом помещении, то расчет коммунальных услуг осуществляется в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или

частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.12. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 (шести) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора и требовать с Управляющей организации в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты зарегистрированного обращения его удовлетворения либо письменного отказа в удовлетворении с указанием причин.

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

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

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

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 5 к настоящему Договору).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при

предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

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

- получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней после даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, Госжилинспекцию г. Москвы, Госпотнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными.

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

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

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

6.2.1. 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;

6.2.2. неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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

В случае необходимости, в дополнение к Акту, Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (уполномоченного им лица), а также, при необходимости, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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

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

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

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

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

б) по инициативе собственников в случае:

– принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

– выявления систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых Советом дома составлен Акт в соответствии с положениями пункта 6.2.1 настоящего Договора);

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

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

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, Госжилинспекцию г. Москвы, о расторжении Договора.

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

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

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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен сроком на **1 (один) год** и начинает действовать с момента внесения изменений в реестр лицензии города Москвы, в Многоквартирном доме по адресу: **г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23 км, д. 14, корп. 6**, об утверждении формы и условий настоящего Договора, оформленного **протоколом от «13» октября 2020 г. № 1**.

9.2. При отсутствии решения общего собрания собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании его срока (пункт 7.1.4) Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях с учетом норм действующего законодательства.

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Все споры и разногласия решаются в мировом, районном, городском, арбитражном суде г. Москвы по месту исполнения настоящего Договора, а именно: г. Москва, пос. Московский, Киевское ш, 23-й км, д.14, корп.6

10.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, пос. Московский, Киевское ш, 23-й км, д.14, корп.6»;

- Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, пос. Московский, Киевское ш, 23-й км, д.14, корп.6»;

- Приложение № 3 «Правила содержания животных».

- Приложение № 4 «Регламент проведения строительно-отделочных работ в квартирах жилого Многоквартирного дома».

- Приложение № 5 «Акт по разграничению балансовой принадлежности и ответственности по инженерным системам».

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая Организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Орион»

ИНН/КПП	7701983680/770101001
ОГРН	1127747280363

Адрес:	105062, г. Москва, ул. Покровка, д. 41, стр. 2, оф. 9
Тел.	(495) 640-88-63
Наименование банка:	ФИЛИАЛ №7701 БАНКА ВТБ (ПАО)
р/с	407028104000000019044
к/с	30101810345250000745
БИК	044525745

Менеджер по работе с клиентами

ООО УК «Орион»



/Шибаева В.В.

М.П.

Собственник(и)

(иные уполномоченные лица):

СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В «Комплексе многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и надземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, пос. Московский, ул. Киевское шоссе, д.14, корпус 6.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования (лифтовые и квартирные холлы, вестибюли и тамбуры входов)	Количество – 225 шт. Площадь пола – 2436,94 кв. м Материал пола – керамогранит, керамическая плитка, линолеум	
Межквартирные лестничные площадки (межэтажные)	Количество – 48 шт. Площадь пола – 329,31 кв. м Материал пола – керамогранит, керамическая плитка	
Лестницы	Количество лестничных маршей – 99 шт. Материал лестничных маршей - сборный железобетон. Материал ограждения – окрашенный металл (прокат ст. горячекатаный - квадрат 20; сталь полосовая - полоса 40х4) Площадь – 267,30 кв. м	
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 6 шт. - иные шахты - 0 шт.	
Технические этажи	Количество – 1 шт. Площадь пола – 706,30 кв. м Материал пола - цементно-песчаная стяжка М150	
Технические подвалы	Количество – 3 шт. Площадь пола – 629,85 кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. отопление; 2. горячее холодное водоснабжение; 3. электрокабели; 4. трассы слабых токов.	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента- монолитный железобетон В30 W6- 1730 куб. м	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 3 шт. Площадь стен в подъездах- 3408,56 кв. м Материал отделки: водэмульсионная покраска, плитка керамогранит Kerranova	

	Montana K-176. Площадь потолков 978,32 кв. м Материал отделки потолков- водоэмульсионная покраска в белый цвет	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования (лифтовые и квартирные холлы, вестибюли и тамбуры входов)	Площадь стен- 7521,43 кв. м. Материал отделки стен- водоэмульсионная окраска, керамическая плитка. Площадь потолков- 2390,14 кв. м Материал отделки потолков- затирка, водоэмульсионная покраска в белый цвет, подвесной потолок «АРМСТРОНГ»	
Наружные стены и перегородки	Материал – монолитный железобетон, сборные железобетонные панели, облицованные клинкерной плиткой. Площадь - 14001,26 кв. м Длина межэтажных швов – 14378 м. пог.	
Перекрытия	Количество этажей – 25 (1-2 секции), 21 (3 секции). Материал- монолитный железобетон, сборные железобетонные плиты. Площадь - 43627,68 кв. м.	
Крыши	Количество - 1 шт. Вид кровли - плоская Материал кровли- рулонное покрытие, тротуарная плитка у крышных вентиляторов ДУ Площадь кровли – 1716,76 кв. м	
Двери (все двери)	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 719 шт. из них: деревянных –12 шт. металлических- 707 шт.	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования- 138 шт. из них теплый алюминий – 0 м2.	
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 6 шт. В том числе: Грузопассажирский- 3 шт. Марки лифтов – Евролифтмаш. Грузоподъемность-1000кг; 400кг Площадь кабин –2,394 кв. м; 0,958 кв. м	
Мусоропровод	Количество – 3 шт. Длина стволов- 214,05 м. пог. Количество загрузочных устройств- 68 шт.	
Вентиляция	Количество вытяжных систем жилой части - 3 шт. Количество вытяжных систем тех.пом. - 6 шт. Количество приточных систем тех.пом. - 1 шт. Количество вентиляционных вертикальных	

	каналов жилой части – 19 шт. Материал вентиляционных каналов – сборные железобетонные вентиляционные блоки. Протяженность вентиляционных каналов – 851,2 м. пог. Количество вентиляционных вертикальных каналов пом. БКФН и тех. пом. - 10 шт. Материал вентиляционных каналов пом.БКФН - воздуховоды оцинкованные	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов- 0шт. Количество водосточных труб – 3 шт. (стояков) Тип водосточных желобов и водосточных труб –внутренний. Протяженность водосточных труб - 192 м Количество воронок шт.- 6 шт.	
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - 4 шт.	
Светильники	Количество - 1518 шт.	
Системы дымоудаления	Количество систем - 21 шт. Количество вентиляционных вертикальных каналов - 12 шт. Материал вентиляционных каналов - воздуховоды из черной стали	
Сети электроснабжения	Длина - 67237 м.	
Видеонаблюдение	Количество камер- 12 шт.	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: стальные: 15, 20, 25, 32, 40, 50,76, 89 Протяженность жилая часть: 5267 п.м. (сталь) Протяженность,БКФН: 514 п.м. (сталь)	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: Секционный узел жилой части - 3шт. Секционный узел БКФН - 4 шт. Автоматические балансировочные клапана жилой части - 44 шт. Автоматические балансировочные клапана БКФН - 4шт. Краны жилой части - 277 шт. Краны БКФН - 78 шт.	
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - 1 шт.	
Радиаторы	Конвекторы, жилой части : Материал и количество – сталь, 669 шт. Регистры, тех.этаж: Материал и количество – сталь, 37 шт. Конвекторы электрические, подвал - 2 шт. Конвекторы, БКФН: Материал и количество – сталь, 27 шт.	

Насосы	Количество - 11 шт. Марка насоса: Насос GRUNDFOS Hydro MPC-E 3CRE 10-6 – 3 шт. Насос GRUNDFOS Hydro MX 1/1 2CR 32-4 – 3 шт. Насос дренажный GRUNDFOS AP 50.50.11- 2 шт. Насос дренажный GRUNDFOS AP 12.50.11.A1- 3 шт.	
Трубопроводы горячей и холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: стальные: 15, 20, 25, 32, 40, 50, 76, 89, 100, 125; Протяженность – 4130 м. пог. (сталь)	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - 24 шт.; затворов - 0 шт. Кранов - 503 шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: Счетчик холодной воды турбинный BCXg – 1 шт. Счетчики электрической энергии Меркурий 230 – 8шт. Счетчик тепловой энергии ВИС.Т – 1шт.	
Сигнализация	Вид сигнализации: 1.Пожарная; 2 Система контроля доступа-домофон.	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: Полипропиленовые: 50, 110, 160. Протяженность – 1337 м. пог. Количество трапов- 4 шт.	
Калориферы	Количество – 4 шт.	
Указатели наименования улицы, переуллка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 2 шт.	
Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Количество – 1 шт.	

Менеджер по работе с клиентами

Собственник:



ООО УК «Орион»

/Шибеева В.В.

М.П.

Приложение №2
к Договору управления
многоквартирным домом
от 19.11.20 № 169/20-УКО

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ
по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23-й км, д. 14, к. 6

Адрес г. Москва, пос. Московский, 23 км.,
Киевское шоссе д. 14, корпус 6

Общая полезная площадь помещений МКД **9 743,7**
жилые помещения, кв.м **9 252,4**
нежилые помещения, кв.м **491,3**

Стоимость управления, содержания и технического обслуживания 1 кв.м. общей полезной площади многоквартирного дома	руб./год	руб./кв.м./месяц
	4 050 261,22	34,64

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ (услуг)	Кол-во раз в году	Единица измерения работ (услуг)	Плановое количество/объем	Стоимость за единицу работ (услуг), руб.	Годовая стоимость работ (услуг), руб.	Стоимость на 1 м ² общей площади и жилых и нежилых, (руб./м ² в месяц)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Работы (услуги) по управлению МКД	ежемесячно					472 374,58	4,04
2	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД						846 532,66	7,24
2.1	Влажное подметание лестничных клеток и маршей нижних 2-х этажей	1 раз в день	365	м2	165,65	4,24	256 264,21	2,19
2.2	Влажное подметание лестничных клеток и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю	52	м2	1835,41	3,70	352 695,44	3,02
2.3	Влажное подметание места перед загрузочными клапанами мусоропроводов	1 раз в день	365	м2	26,00	5,70	54 107,24	0,46
2.4	Мытье пола кабины лифта	1 раз в день	365	м2	10,06	6,08	22 311,08	0,19

2.5	Мытье лестничных площадок и маршей						118 121,35	1,01
2.5.1	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	1 раз в месяц	12	м2	165,65	6,03	11 993,06	0,10
2.5.2	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в месяц	12	м2	1861,41	4,75	106 128,29	0,91
2.6	Мытье окон	1 раз в год	1	м2	154,66	15,57	2 407,44	0,02
2.7	Влажная протирка						9 687,31	0,08
2.7.1	Влажная протирка стен на лестничных клетках	1 раз в год	1	м2	654,87	5,19	3 397,90	0,03
2.7.2	Влажная протирка плафонов на лестничных клетках	1 раз в год	1	шт.	340,00	3,24	1 102,59	0,01
2.7.3	Влажная протирка дверных полотен на лестничных клетках	1 раз в год	1	м2	36,71	15,11	604,82	0,01
2.7.4	Влажная протирка подоконников	2 раз в год	2	м2	9,71	15,08	342,92	0,00
2.7.6	Влажная протирка чердачных лестниц	1 раз в год	1	м2	36,30	12,41	500,61	0,00
2.7.7	Влажная протирка отопительных приборов	2 раз в год	2	м2	61,25	9,35	1 145,58	0,01
2.7.8	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств	1 раз в год	1	м2	31,29	7,98	299,67	0,00
2.7.9	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в год	1	м2	8,38	3,77	81,60	0,00
2.7.10	Влажная протирка стен, дверей кабины лифта	2 раза в месяц	24	м2	13,76	6,70	2 211,62	0,02
2.8	Мытье стеклянных дверей входной группы	1 раз в месяц	12	м2	77,76	33,91	31 639,61	0,27
3	Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов						443 143,48	3,79
3.1	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	365	м3	2,776	437,31	443 143,48	3,79
4	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций) МКД						252 556,70	2,16
4.1	Кровля						21 745,34	0,18
4.1.1	Очистка кровли и ее элементов (в том числе козырьков над подъездами) от мусора и листьев	2 раз в год	2	м2	1716,8	3,55	10 255,42	0,09
4.1.2	Технический осмотр рулонной кровли	4 раз в год	4	м2	1716,8	1,08	7 442,33	0,06
4.1.3	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по необходимости		шт.	6	204,97	1 229,84	0,01
4.1.4	Устранение протечек и дефектов покрытия кровли, а также ее элементов, выявленных в процессе эксплуатации и текущих осмотров	по необходимости		шт.			2 817,75	0,02
4.2	Фундамент						2 484,10	0,02

4.2.1	Восстановление поврежденных участков и элементов фундамента и входов в подвалы	по необходимости	1	шт.	5	496,82	2 484,10	0,02
4.3	Стены и фасад						96 713,63	0,83
4.3.1	Осмотр состояния стен, фасадов	4 раз в год	4	м2	6139,80	0,57	13 998,75	0,12
4.3.2	Очистка и промывка фасадов здания до 3х метров	2 раз в год	2	м2	284,45	50,79	28 895,43	0,25
4.3.3	Восстановление покрытий стен и фасадов	по необходимости		м2	147,3	333,59	49 146,64	0,42
4.3.4	Протирка световых домовых знаков или уличных указателей	1 раз в неделю	52	шт.	2	18,05	1 877,00	0,02
4.3.5	Вывешивание, снятие флагов	по необходимости	6	флаг	3	155,32	2 795,81	0,02
4.4	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях общего пользования, входные двери						34 980,56	0,30
4.4.1	Установка и текущий ремонт доводчиков, установленных в помещениях общего пользования и вспомогательных помещениях	по необходимости	1	1 доводчик	13	1179,12	15 328,56	0,13
4.4.2	Установка и текущий ремонт дверей, окон и их элементов, замена стекол установленных в помещениях общего пользования и вспомогательных помещениях	по необходимости	1	м2	16	1228,25	19 652,00	0,17
4.5	Технические этажи и техподполье						4 876,77	0,04
4.5.1	Утепление трубопроводов в подвальных помещениях	1 раз в год	1	м2	1092,21	1,55	1 688,72	0,01
4.5.2	Очистка техподполья и техэтажей от мусора	1 раз в год	1	м2	1092,21	2,92	3 188,05	0,03
4.6.	Иное (Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - содержание входных групп)	ежедневно	кх				92 370,28	0,79
5	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД						1 067 519,77	9,13
5.1	Консервация (расконсервация) поливочной системы	в ходе подготовки к эксплуатации в весенне-летний период	кх	1 поливочная система	5	547,82	2 889,10	0,02

5.2	Промывка системы центрального отопления до «светлой» воды; (спуск и напуск); Гидравлическое испытание (опрессовка) системы центрального отопления на 1,25 рабочего давления; Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации и акта готовности системы отопления дома к осенне-зимней эксплуатации	по мере необходимости	кх	куб. м. здания	36350,775	1,88	68 339,46	0,58
5.3	Консервация системы отопления на летний период с ревизией запорной регулировочной арматуры и КиП; Подготовка гильз для манометров и штуцеров для манометров; наладка и регулировка системы отопления; контроль параметров на тепловом вводе; Приведение автоматики подпитки расширительных баков в рабочее состояние; окраска трубопроводов и поддонов.	в ходе подготовки к эксплуатации в осенне-зимний период	кх	м трубопровода	5190,1	11,94	61 975,73	0,53
5.4	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	в ходе подготовки к эксплуатации в осенне-зимний период	кх	1 нагревательный прибор	654	34,93	22 842,07	0,20
5.5	Испытание трубопроводов системы холодного и горячего водоснабжения	в ходе подготовки к эксплуатации в осенне-зимний период	кх	м трубопровода	4455,28	12,11	53 956,66	0,46
5.6	Прочистка вентиляционных и дымовых каналов	по необходимости		1 проверка (1 квартира)	195	98,18	19 144,38	0,16
5.7	Проведение технических осмотров и ремонт (замены) систем водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения, электротехнических устройств (линий), вентиляционных каналов, домофонов, СКУД и иных инженерных систем и устройств МКД	1 раз в месяц осмотры; Ремонт в порядке текущей эксплуатации, а также по факту выявленных неисправностей	12	кв.м. эксплуатируемой площади	9 743,7	1,85	216 882,21	1,85
5.8	Устранение засора внутреннего канализационного трубопровода	по необходимости		1 пролет между	130	127,82	16 616,60	0,14

				ре- визия ми				
5.9	Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.); замеры сопротивления изоляции проводов; подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов	1 раз в год	1	1м	28 902,92	6,19	178 942,89	1,53
5.10	Замена и восстановление отдельных элементов внутридомового электрооборудования (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	по необходимости		1 лампа	95	139,85	13 286,09	0,11
5.11	Обслуживание и ремонт тепловых пунктов	1 раз в месяц	12	шт.	1	21488,52	257 862,23	2,21
5.12	Техническое обслуживание и ремонт общедомового домофонного оборудования	ежемесячно	12	шт.	195	67,09	156 981,49	1,34
6	Работы по содержанию и ремонту мусоропроводов в МКД						56 244,58	0,48
6.1	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц	24	шт.	3	17,38	1 251,20	0,01
6.2	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно	365	м3	2,776	30,92	31 334,18	0,27
6.3	Уборка мусорной камеры	ежедневно	365	м2	18,6	1,16	7 861,08	0,07
6.4	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю	52	шт.	48	2,69	6 722,88	0,06
6.5	Видеодиагностика внутренней поверхности асбестоцементных стволов мусоропровода	1 раз в год	1	п.м.	175	1,46	255,98	0,00
6.6	Мойка сменных мусоросборников	ежедневно	365	шт.	3	1,27	1 391,22	0,01
6.7	Мойка нижней части ствола ишибера мусоропровода	1 раз в месяц	12	шт.	3	8,68	312,43	0,00
6.8	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц	12	м ствола мусоропровода	175	2,40	5 035,22	0,04
6.9	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц	12	1 мусоросборник	3	1,59	207,16	0,00
6.10	Устранение засора	по необходимости	12	1 засор	2	78,05	1 873,23	0,02
7	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в МКД						528 418,29	4,52
7.1	Обслуживание лифтов и лифтового оборудования	круглосуточно	12	шт.	6	6537,80	470 721,51	4,03
7.2	Техническое освидетельствование и электроизмерительные работы в лифтах	1 раз в год	1	шт.	6	3867,97	23 207,82	0,20
7.3	Иное (работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в МКД)						34 488,96	0,29

8	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности						309 759,15	2,65
8.1	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики	1 раз в месяц	12	система		25813,26	309 759,15	2,65
9	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в МКД						52 615,98	0,45
9.1	Устранение аварий	По мере необходимости					52 615,98	0,45
10	Проведение дератизации и дезинсекции помещений входящих в состав общего имущества в МКД						21 450,34	0,18
10.1	Дератизация	по мере необходимости	1	кв. м.	1003,29	9,73	9 762,01	0,08
10.2	Дезинсекция	по мере необходимости	1	кв. м.	1003,29	11,65	11 688,33	0,10
ИТОГО:							4 050 261,22	34,64

Менеджер по работе с клиентами

ООО УК «Орион»

М.П.

/Шибасева В.В.

Собственник:

Правила содержания животных

1. Общие положения

- 1.1. Настоящие правила распространяются на всех владельцев собак, кошек и иных животных (далее: «животные») в жилом доме.
- 1.2. Ответственность за действия владельцев животных (в т.ч. за поведение животных), находящихся на территории жилого комплекса по указанию собственников квартир, возлагается на последних.
- 1.3. Обязательным условием содержания животных является соблюдение санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных правил и норм общежития.
- 1.4. Не разрешается содержать животных в местах общего пользования: на лестничных площадках, холлах, чердаках, в подвалах, а также на балконах и лоджиях.
- Собаки, принадлежащие гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям, подлежат обязательной вакцинации против бешенства, начиная с 3-х месячного возраста независимо от породы в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства граждан, нахождения предприятий, учреждений и организаций - владельцев животных.
- 1.6. При отсутствии воспрещающих надписей не запрещается появление владельца с собакой в наморднике и на коротком поводке на территории жилого комплекса.
- 1.7. При нанесении собакой, кошкой укусов человеку или животному, владельцы животных обязаны сообщать об этом в ближайшие государственные ветеринарные учреждения, доставлять животных для осмотра и карантинирования в необходимых случаях в ветеринарные учреждения в течение 10-и дней.
- 1.8. Собаки, находящиеся в общественных местах без сопровождающих лиц, кроме оставленных владельцами на привязи, подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.

2. Обязанности владельца животного

- 2.1. Владелец животного обязан содержать его в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животным, не оставлять его без присмотра, в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи.
- 2.2. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние жилого комплекса и прилегающей территории. Запрещается загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, лифтов и иных мест общего пользования, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем.
- 2.3. Владельцы животных обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных.
- 2.4. Владельцы собак и кошек обязаны предоставить их по требованию государственного ветеринарного инспектора для осмотра, диагностических исследований, предохранительных прививок и лечебно-профилактических обработок.
- 2.5. При выгуле животных и при нахождении их в жилых помещениях, владельцы должны обеспечивать тишину (предотвращать лай собак).
- 2.6. Запрещается выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет.

2.7. Выводить собаку на прогулку можно на поводке. Спускать собаку с поводка можно только в малолюдных местах. Злобным собакам при этом следует надевать намордник.

2.8. При невозможности дальнейшего содержания животного, оно должно быть передано другому владельцу или сдано в ветеринарное учреждение.

2.9. При гибели животного труп его сдается в ветеринарное учреждение. Запрещается выбрасывать труп павшего животного.

3. Права владельца животного

3.1. Любое животное является собственностью владельца, и, как всякая собственность, охраняется законом.

3.2. Животное может быть изъято у владельца по решению суда или в ином порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. Владелец имеет право на ограниченное время (не более 20-ти минут) оставить свою собаку привязанной на коротком поводке на территории жилого комплекса (крупную собаку - в наморднике).

4. Ответственность владельца животного

4.1. За несоблюдение настоящих правил владелец животного несет ответственность в установленном законом и настоящими правилами порядке.

4.2. За жестокое обращение с животными или за выброшенное на улицу животное владелец несет административную или уголовную ответственность.

С настоящими Правилами содержания животных ознакомлен, обязуюсь их выполнять:

Менеджер по работе с клиентами

Собственник:

ООО УК «Орион»

/Шибеева В.В.

М.П.



**Регламент проведения строительно-отделочных работ в квартирах жилого
многоквартирного дома**

1. Правила проведения строительно-отделочных работ

1.1 Все виды строительно-отделочных работ в квартире проводятся в соответствии с настоящим Положением и Регламентом работ.

1.2 Строительные и отделочные работы в квартире могут производиться нанятыми Владелец рабочими подрядной бригады после получения акта приема-передачи квартиры.

1.3 Перепланировка и реконструкция жилых помещений может производиться только после получения Владелец свидетельства о регистрации права собственности на квартиру.

1.4 Перед началом работ Владелец устанавливает санитарно-гигиеническое оборудование (унитаз и раковина) в сантехническом помещении.

1.5 Перед началом работ Владелец застилает стены и пол приквартирного и лифтового холлов своего этажа полиэтиленовой плёнкой либо другим способом, для сохранности стен и пола приквартирного и лифтового холлов от повреждений.

1.6 Складирование строительных материалов осуществляется в квартире Владелец.

1.7 Проживание работников в квартирах в период проведения строительно-отделочных работ запрещено.

1.8 Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся в строгом соответствии с действующим жилищным законодательством.

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

1.10 Не допускается переустройство помещений, при котором:

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в т.ч. затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания;
- предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;
- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение;
- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- 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;

- производится вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах пилонах, стенах диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), устройство штраб в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

1.11. Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий (трещины, отслаивание отделочных слоев от бетонных конструкций в соседних квартирах) открытие проемов производится методом вырезания бетона специальной установкой специализированной организацией по согласованию с Управляющей организацией.

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

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

1.14. Запрещается изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

1.15. Категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

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

1.17. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение баллонов с газом на территории дома категорически запрещается.

1.18. При уборке строительного и крупногабаритного мусора запрещается:

- использовать мусоропровод и уличные мусорные контейнеры для ТКО;
- сливать отработанные растворы, суспензии и шлам в канализацию;
- выкидывать мусор из окон;
- складировать мусор в приквартирных и лифтовых холлах, на лестницах;
- складировать мусор вне бункеров-контейнеров на территории дома и прилегающей территории;
- устанавливать на фасад лебедки и аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора.

1.19. Отработанные растворы, суспензии и шлам утилизируются вместе с мусором в герметичных ёмкостях с плотно закрывающейся крышкой.

1.20. Уличный контейнер для мусора размещается на оговоренной с Управляющей организацией площадке на придомовой территории.

1.21. Для завоза стройматериалов и вывоза строительного мусора разрешается пользоваться лифтом, в этом случае стройматериалы и мусор должны быть надежно упакованы в ящики, или мешки из плотного материала, или материал, обеспечивающий защиту лифта от возможных повреждений.

1.22. Запрещается установка без оформления соответствующих разрешений и согласований на фасадах здания наружных систем кондиционирования, вентиляции, связи, охранных и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания. Кондиционеры устанавливать только в специально отведенных местах с отведением конденсата внутренних блоков в систему внутренней канализации здания (квартиры). При проведении подобных работ необходимо обратиться в Управляющую организацию для получения согласования на стадии разработки проекта.

1.21. Запрещается сливать горячую воду из систем отопления.

1.22. Исключается использование лифтовых и приквартирных холлов для производства любых видов работ.

2. Регламент проведения ремонтно-отделочных работ

2.1. «Шумные» работы, вынос строительного и крупногабаритного мусора проводятся:

- в рабочие дни с 22.00 до 08.00 следующего дня,
- в выходные и праздничные дни с 22.00 до 08.00 следующего дня.

2.2. В нерабочее время рабочим следует покинуть дом и прилегающую территорию.

2.3. Рабочим запрещено:

- употребление спиртных напитков и появление в нетрезвом виде на территории дома;
- производство любых видов работ за периметром квартиры, доступ в другие квартиры и порча имущества в них;
- самовольный доступ в силовые, слаботочные электрощиты и прочие технические помещения;
- самостоятельный демонтаж датчиков и пожарных извещателей.

2.4. Руководитель строительно-отделочных работ в помещении должен исключить присутствие третьих лиц (лиц, не входящих в состав бригады рабочих) на территории квартиры, не информировать их о действиях, совершаемых в пределах квартиры.

2.5. Рабочие вправе не вступать в контакты с людьми, пытающимися под разным предлогом получить доступ в квартиру, и должны незамедлительно информировать об этом Владельца квартиры.

2.6. Рабочие должны строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены.

2.7. Рабочим следует руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и пылеудалению.

3. Порядок допуска рабочих на территорию дома

Допуск рабочих на территорию многоквартирного дома осуществляется при соблюдении следующих требований:

3.1. Владелец помещения или его представитель направляет в Управляющую организацию заявление на допуск рабочих подрядных бригад.

3.2. В заявлении на допуск рабочих подрядных бригад указывается список рабочих: ФИО, вид выполняемых работ, должность (при наличии), срок выполнения работ.

3.3. Согласование с Управляющей организацией списка рабочих осуществляется ежемесячно до 30 числа (внеплановое согласование - по мере необходимости).

3.4. Копия списка рабочих передается службе консьержей и действительна после ее согласования в установленном порядке.

3.5. Изменения в списке личного состава бригады согласовываются с Управляющей организацией.

3.6. Вход рабочих на территорию дома возможен только на основании утвержденного списка при наличии у рабочих документов, удостоверяющих личность.

3.7. При входе консьерж обязан пофамильно сверить утвержденный список рабочих с копией имеющегося списка путем проставления отметки о входе соответствующего рабочего, с указанием времени прибытия бригады.

3.8. После завершения работ в помещении рабочий сообщает консьержу о своем выходе с территории дома, о чем в копии списка рабочих делается отметка об убытии, с фиксацией времени убытия.

3.9. В случае обнаружения нарушения требований к пропускному режиму консьерж

обязан сообщить об этом Владельцу помещения и уведомить управляющую организацию, а также не допускать несанкционированного проникновения на территорию дома.

3.10. В случае неисполнения лицом, не внесенным в утвержденный список рабочих, требований консьержа о выходе с территории дома, вызывается наряд полиции для удаления постороннего лица с объекта, о чем составляется соответствующий акт.

С настоящим положением ознакомлен, обязуюсь его выполнять:

Менеджер по работе с клиентами

Собственник:

ООО УК «Орион»

/Шибаева В.В.

М.П.



АКТ

по разграничению балансовой принадлежности и ответственности по инженерным системам между ООО «УК «Орион» и владельцем квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23-й км, д. 14, к. 6 кв. № 169

1. Электроснабжение квартиры Владельца осуществляется от ВРУ (вводно-распределительного устройства) жилого дома, находящегося в эксплуатации ООО «УК «Орион».



Обслуживается Управляющим 1

Обслуживается владельцем

2. Границей балансовой принадлежности и ответственности сторон за эксплуатацию являются контакты выключателя нагрузки ВН-32 для присоединения кабеля, питающего квартиру №169 в этажном щитке, по адресу: : г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23-й км, д. 14, к. 6 кв. № 169(см. красную линию на схеме).

Потребитель несёт ответственность за эксплуатацию электроустановки квартиры №169 по адресу : г. Москва, пос. Московский, Киевское ш., 23-й км, д. 14, к. 6 кв. № 169

3. Владельцу Андрееву Александру Викторовичу разрешена электрическая мощность **Р_р = 10 кВт** при напряжении 380/220 В.

4. Нулевая точка силового трансформатора электросетевой организации, от которого осуществляется электроснабжение потребителя, заземлена наглухо.

5. Операции на эл.оборудовании Владельца, установленного в этажном щитке, выполняются по заявке или согласованию с Владельцем квартиры, силами персонала ООО «УК «Орион».

6. Эксплуатацию электрических сетей, оборудования квартиры, в том числе питающих групповых линий потребителей осуществляет Владелец квартиры самостоятельно.

7. Особые условия:

7.1. По вопросам соблюдения договорных величин электропотребления, ограничений и отключений, оперативное руководство всеми потребителями осуществляется районным отделением ОАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ».

7.2. Управляющая компания и потребитель обязуется обеспечить беспрепятственный доступ персонала МТУ «РОСТЕХНАДЗОР» и ОАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» ко всем электроустановкам.

7.3. При невыполнении предписаний и нарушений потребителем, отвечающим согласно ПУЭ и ПТЭЭП (Правила Устройств Электроустановок, Правила Технической Эксплуатации Электроустановок), ООО «УК «Орион» имеет право совместно с органами МТУ «РОСТЕХНАДЗОРА» или ОАО «МОСЭНЕРГОСБЫТА» отключить квартиру от ВРУ жилого дома.

7.4. В случае хищения или повреждения электрооборудования, находящегося вне квартиры и использующегося непосредственно для электроснабжения данной квартиры (автоматический выключатель, электросчётчик, УЗО), ремонтно-восстановительные работы (включая приобретение вышеперечисленного оборудования) проводятся персоналом ООО «УК «Орион» за счёт денежных средств Владельца квартиры.

8. Границей эксплуатационной ответственности водопроводных, канализационных и тепловых сетей между Управляющим и Владелец (см. красную линию на схеме) является первая запорная арматура в квартире от стояков холодной, горячей воды и отопления, и канализационная крестовина на стояке канализации.

Эксплуатация индивидуальных приборов учета осуществляется Собственником силами специализированной организации. Приемка в эксплуатацию квартирных приборов учета производится на основании актов ввода, подписываемых Собственником, и ООО «УК «Орион» и пломбирование счетчика на основании заявления Собственника.

Поверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке специализированной организацией за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.



9. Обеспечение Помещения естественной вентиляцией осуществляется воздуховодами вентиляции. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющим и Владелец является ввод воздуховода в квартиру. Не допускается самовольное сужение проектного сечения воздуховодов вентиляции.

10. Этажные распределительные щиты, стояки холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, а также воздуховоды являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, и находятся в их общей долевой собственности.

11. Переустройство и (или) перепланировка Помещения допускаются только с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании выданного им разрешения.

12. Владелец обязуется не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в отсутствие разрешения органов местного самоуправления. Самовольное переустройство (перепланировка) влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством. Глава 4 ст. 29 ЖК РФ от 01.03.06г.

13. При изменении условий, предусмотренных настоящим актом, акт подлежит переоформлению.

14. Акт составляется в 2-х экземплярах:

1 экз. – для эксплуатирующей организации

1 экз. – для потребителя

Менеджер по работе с клиентами

Собственник:



/Шибеева В.В.

М.П.