

Договор № 33 /46/15-УКО
на оказание услуг по управлению и эксплуатации
многоквартирного жилого дома

город Москва

«18» июня 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Орион» в лице директора Гурьянова Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

1.

2. ФИО _____, «___» _____ года рождения
паспорт серия _____ № _____ выдан (кем) _____

дата выдачи _____, зарегистрирован по адресу: _____

контактный телефон _____;

именуемый (ые) в дальнейшем «Владелец», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Определения и понятия.

- 1.1. Владелец – физическое или юридическое лицо владеющее, пользующееся, распоряжающееся жилым помещением и являющиеся потребителем жилищных, коммунальных и иных работ и услуг, а также для целей настоящего договора:
 - лицо, принявшее от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче;
 - Инвестор, в отношении помещений в Многоквартирном доме, не переданных третьим лицам.
- 1.2. Управляющая компания – юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению и технической эксплуатации жилых домов.
- 1.3. Объект недвижимости: жилой многоквартирный дом, находящийся по адресу указанному в п.2.5. настоящего Договора, в котором Владелец принадлежит жилое/нежилое помещение, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 1.4. Квартира – жилое помещение принадлежащее Собственнику на праве собственности или в соответствии с договором социального найма муниципального жилого фонда.
- 1.5. Общее имущество в многоквартирном доме:
 - помещения в данном доме, принадлежащие Владелецам, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
 - механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование и иное, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
 - земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяется в соответствии с действующим Законодательством РФ.
- 1.6. Потребитель (пользователь): члены семьи Владельца, наниматели жилых помещений и члены их семей, лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном жилом доме на любых законных основаниях.
- 1.7. Переустройство помещений:
 - Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, не требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.
- 1.8. Переоборудование помещений:
 - Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.

- Перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов.
 - Устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат.
 - Прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.
- 1.9. Реконструктивные работы:
- Изменение формы, ликвидация, устройство оконных и наружных дверных проемов.
 - Ликвидация, изменение формы балконов, лоджий, тамбуров, козырьков, остекление лоджий и балконов.
 - Замена столярных элементов фасада, установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.).
 - Изменение материалов и пластики внешних конструкций, объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями.
- 1.10. Норматив потребления коммунальной услуги - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения), применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.
- Норматив потребления коммунальной услуги в жилых помещениях: норматив потребления, применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу, предоставленную Владельцу (потребителю) в жилом помещении.
 - Норматив потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды: норматив потребления, применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу, потребляемую при использовании общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.11. Перечень и единицы измерения норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды:
- в отношении холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения – кубический метр (Куб. метр) на 1 (один) квадратный метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;
 - в отношении электроснабжения – киловатт - час (кВт ч) на 1 (один) квадратный метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;
 - в отношении отопления - гигакалория (Гкал) на 1 (один) квадратный метр общей площади всех помещений в многоквартирном доме.
- 1.12. Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.
- 1.13. Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг, сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.
- 1.14. Коммунальные услуги - осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых/нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.15. Неполная оплата коммунальных услуг – при наличии у Потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере услуг, превышающей сумму 3 (трех) месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифов на соответствующий вид коммунальной услуги, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного между Владельцем и Управляющей компанией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

2. Предмет договора

- 2.1. Предметом настоящего Договора является:
- 2.1.1. Оказание Управляющей компанией услуг Владельцу по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества». Состав общего имущества Объекта недвижимости, передаваемого в управление Управляющей компании, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 2.1.2. Предоставление Владельцу помещений и иным лицам, пользующимся на законном основании помещением (-ями) в многоквартирном доме, коммунальных услуг включая услуги в части общедомовых нужд в соответствии с Приложениями № 3, 4 к настоящему Договору, надлежащего качества, в объеме (количестве), установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 2.1.3. Оказание Владельцу прочих услуг, не входящих в состав услуги содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, а именно - радиовещания; интернета; телевидения (коллективная антенна); обеспечение работы домофонной сети; видеонаблюдение; услуги охраны; поверку общедомовых приборов учета тепловой энергии, электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения; вывоз и утилизация КГМ (крупногабаритного мусора) на период проведения ремонтно-строительных работ в помещении Владельца, указанного в п.2.5. настоящего Договора.
- 2.1.4. Оказание Владельцу услуг, утвержденных Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, сопутствующих и связанных с содержанием и ремонтом общедомового имущества многоквартирного дома. В случае принятия такого решения Общее собрание

собственников обязано известить Управляющую компанию и Владельцев помещений многоквартирного жилого дома о принятом решении не менее чем за три месяца до начала оказания услуг.

2.1.5. Осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Управляющая компания оказывает Владельцу услуги, указанные в п.2.1. (за исключением п. 2.1.4.) настоящего Договора с даты подписания Акта приёма-передачи квартиры.

2.3. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей компанией в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора, может производиться по решению Общего собрания собственников (а так же лица или группы лиц, уполномоченных Общим собранием собственников), а также в иных случаях, предусмотренных действующим Законодательством РФ.

2.4. Услуги, не входящие в перечень услуг в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, оказываются Владельцу на основании заключения дополнительного договора.

2.5. Действие настоящего Договора распространяется на Объект недвижимости, находящийся по адресу:

г. Москва, ул. Беломорская, д. № 18А, корп.2 кв. № _____

- этажность – 25,
- количество квартир – 154,
- количество подъездов – 1,
- общая площадь объекта недвижимости – 10 530 м²
- площадь земельного участка - _____ кв.м.
- режим водопотребления на полив земельного участка определяется в пределах общего расхода воды по общедомовым приборам учета, но не более 5% от объема, выделяемого на общедомовые нужды;
- коммунальные услуги, в том числе направленные на содержание и обслуживание строений, находящихся на земельном участке: _____

2.6. На основании _____
№ _____ от « _____ » _____ 20 _____ г., _____

Владельцу на Объекте недвижимости, указанном в п.2.5. настоящего Договора, принадлежит помещение со следующими характеристиками:

• Адрес помещения (далее - Помещение):

- г. Москва, ул. Беломорская, д. № 18А, корп.2 этаж № 6, квартира № 33,
целевое назначение жилая, общая площадь 56,6 кв.м.

вид деятельности (для нежилых помещений) _____

• Количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении совместно с Владельцем _____

(количество прописью)

1. ФИО _____	/ /
	(дата рождения)
2. ФИО _____	/ /
3. ФИО _____	/ /
4. ФИО _____	/ /
5. ФИО _____	/ /

• В Помещении установлены приборы учета, имеющие следующие характеристики:

1. _____	(наименование)
- тип прибора, заводской номер _____	
- место установки _____	
2. _____	(наименование)
- тип прибора, заводской номер _____	
- дата и место установки _____	
3. _____	(наименование)
- тип прибора, заводской номер _____	
- дата и место установки _____	
4. _____	(наименование)
- тип прибора, заводской номер _____	
- дата и место установки _____	
5. _____	(наименование)
- тип прибора, заводской номер _____	
- дата и место установки _____	
6. _____	

- тип прибора, заводской номер _____
- дата и место установки _____

3. Порядок расчетов

3.1. Цена договора и размер платы устанавливается:

3.1.1. За содержание и текущий ремонт, рассчитывается в соответствии с причитающейся долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорционально площади находящегося у Владельца жилого помещения в соответствии со ст. 249, 289, 290 ГК РФ и ст. 37, 39 ЖК РФ, и ценой, определенной в Приложениях № 3 и № 3а;

3.1.2. За предоставление коммунальных услуг, указанных в п. 2.1 настоящего договора, рассчитывается согласно объемам предоставленных коммунальных ресурсов в соответствие с действующим Законодательством РФ и Приложениям № 3 и № 3а настоящего Договора;

3.1.2.1. Объем потребляемого коммунального ресурса определяется в установленном законом порядке, в т.ч. по приборам учета, в соответствии с настоящим Договором.

3.1.2.2. Объем предоставленных коммунальных услуг зависит от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и определяется:

- а) При наличии индивидуальных приборов учета - исходя из показаний прибора, фиксирующего объем такого коммунального ресурса;
- б) На время замены прибора учета или в случае непредставления показаний, но не более 3-х месяцев - по данным о среднемесечном потреблении за прошлый период по индивидуальным приборам учета.
- в) При отсутствии индивидуальных приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.1.2.3. Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальным прибором учета горячей воды, и (или) холодной воды, и (или) электрической энергии, пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении Потребителей. При этом в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги Потребитель считается временно проживающим в Помещении, если он фактически проживает в этом Помещении более 5 календарных дней подряд.

3.1.2.4. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим Потребителям, рассчитывается Управляющей компанией пропорционально количеству прожитых такими Потребителями дней и оплачивается Владельцем помещения.

3.1.2.5. Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим Потребителям, прекращается со дня, следующего за днем:

- а) ввода в эксплуатацию индивидуального прибора учета горячей воды, холодной воды и (или) электрической энергии, предназначенного для учета потребления такого (таких) коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие Потребители;
- б) окончания срока проживания таких Потребителей в жилом помещении, который указан в заявлении Владельца или постоянно проживающего Потребителя о пользовании жилым помещением временно проживающими потребителями, но не ранее даты получения такого заявления исполнителем;

3.1.3. За предоставление коммунальных ресурсов на общедомовые нужды в местах общего пользования, рассчитывается согласно объемам предоставленных коммунальных ресурсов в соответствие с действующим Законодательством РФ и Приложениям № 3 и № 3а настоящего Договора.

3.1.3.1. Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между Владельцами помещений на основании причитающегося Владельцу права на долю в общей долевой собственности на общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри Помещения, пропорционально площади находящегося у Владельца жилого помещения на основании ст. 249, 289, 290 ГК РФ, ст. 37, 39 ЖК РФ, в соответствие с Приложениями № 3 и № 3а.

3.1.4. За предоставление прочих услуг, не входящих в состав услуги содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, а так же услуг, связанных с содержанием и ремонтом общедомового имущества, рассчитывается Управляющей компанией, исходя из фактически понесенных затрат на оказание таких услуг. (В случае если оказание данных услуг осуществляется в соответствие с п.2.4 настоящего Договора).

3.2. Цены на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и на прочие услуги устанавливаются на 1 (один) год.

3.3. В случае если цены на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и прочих услуг не были изменены общим собранием собственников по истечении срока указанного в настоящем Договоре, Управляющая компания оказывает данные услуги по ценам, утвержденным в предыдущий период с учетом роста индекса потребительских цен.

3.4. В случае если цена на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определена как цена, установленная уполномоченным государственным органом, или органом местного самоуправления, то изменение цены на данную услугу Управляющая компания производит на основании нормативных актов органов местного самоуправления и государственных органов, регламентирующих

регулирование цены на данную услугу.

3.5. Оплата за услуги, указанные в п.2.1. (за исключением п.2.1.4) настоящего Договора, производится Владелец с даты получения Акта приёма-передачи квартиры. В случае если, данный Договор был подписан позже получения Акта допуска в квартиру, Владелец возмещает Управляющей компании стоимость услуг, оказанных Владельцу согласно настоящему Договору на основании выставленных платежных документов.

3.6. Не позднее дня заключения настоящего Договора до подписания сторонами Акта допуска в квартиру Владелец помещения обязан внести единовременный авансовый платёж на расчётный счёт Управляющей компании за 4 (Четыре) месяца вперед за оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и прочих услуг, определенных в соответствии с Приложением № 3 «Цены и тарифы на оплату жилищно-коммунальных и дополнительных услуг».

3.7. Оплата за внутриквартирную электроэнергию не входит в обязательства по настоящему Договору и осуществляется Владельцем самостоятельно на счет соответствующей организации. Иной порядок может быть определен соответствующим дополнительным соглашением.

3.8. Управляющая компания ежемесячно не позднее 1 числа месяца, следующего за расчётным (истекшим) месяцем, направляет Владельцу Помещения платежный документ на оплату услуг, предусмотренных настоящим Договором (извещение /квитанция/ счёт) по адресу, указанному в п.2.6. настоящего договора. Платежный документ доставляется путем передачи через почтовый ящик квартиры, согласно п.2.6. Владельцу либо по требованию выдается Владельцу на руки (в случае явки Владельца в офис Управляющей компании по месту нахождения Объекта недвижимости).

3.9. Владелец вносит плату за жилищно-коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, на основании выставляемых ему платежных документов на расчетный счет Управляющей компании. Владелец может оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых, в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

3.10. Владелец обязуется оплачивать услуги Управляющей компании, соблюдая сроки и порядок, указанные в настоящем Договоре.

3.11. Для получения справок, выписок из финансово-лицевого счета, выписок из домовой книги, счета из бухгалтерии и иных документов, Владелец обязан оплатить жилищно-коммунальные услуги за текущий месяц, а при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, оплатить её в полном объеме с предъявленными штрафными санкциями в случае их применения в соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ и настоящим Договором.

3.12. Управляющая компания вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Владельца в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя. Неполная оплата Владельцем коммунальной услуги - наличие у Владельца задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 (три) месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных в соответствии с настоящим Договором на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

3.13. Дополнительные работы, выполняемые Управляющей компанией по заявке Владельца, оплачиваются по тарифам, утвержденным Управляющей компанией.

3.14. Владелец не вправе требовать изменения размера оплаты, 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. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в помещениях, расположенных в многоквартирном жилом доме.

4.1.2. Осуществлять учёт и ведение технической документации на Объект недвижимости.

4.1.3. Заключать договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и договоры на оказание услуг со специализированными организациями.

4.1.4. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору и действующим Законодательством РФ.

4.1.5. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования.

4.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта недвижимости, устранять аварии, а также выполнять заявки Владельца, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Владельцу Помещений, в сроки, установленные законодательством.

4.1.7. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при

проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее, чем за трое суток извещать об этом Владельца.

4.1.8. Вести расчёты с Владельцем за оказываемые по настоящему Договору услуги.

4.1.9. Осуществлять контроль за соблюдением Владельцем своих обязательств по использованию Помещения, своевременности и правильности внесения платежей.

4.1.10. Выдавать Владельцу расчётные документы за оказанные услуги.

4.1.11. Предоставлять коммунальные услуги Владельцу Помещения в установленном законном порядке, в том числе:

- а) холодное водоснабжение,
- б) горячее водоснабжение,
- в) водоотведение,
- г) отопление,
- д) электроснабжение мест общего пользования.

4.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Владельца, вести их учет, в случае выявления недостатков принимать меры, необходимые для их устранения в устанавливаемые Управляющей компанией сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.13. Обеспечить Владельца информацией о телефонах аварийных служб путём их указания на платёжных документах и размещения объявлений в подъездах Объекта недвижимости.

4.1.14. С момента ввода в эксплуатацию указанных в п.2.6 настоящего Договора приборов учёта, осуществлять расчёты с Владельцем по данным приборам. Осуществлять проверку наличия или отсутствия указанных приборов учёта и их технического состояния, наличия пломб и осуществлять не реже 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Владельцем показаний индивидуальных (квартирных) приборов учёта.

4.1.15. Производить в установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом Помещении.

4.1.16. В течение срока действия настоящего Договора размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, или в офисе Управляющей компании отчет о выполнении Договора управления многоквартирным жилым домом о выполненных работах и услугах согласно Договору за год.

4.2. Владелец обязан:

4.2.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с действующим Законодательством РФ, жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, в том числе:

- а) не производить перенос общедомовых инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный на Объекте недвижимости порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Владельца и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;
- 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 Помещения или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки Помещения 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 и/или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Объекта недвижимости;
- 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;
- л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения.

4.2.2. В целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (не размещать) вещи в лифтовых холлах, вестибюле, на пожарных и переходных балконах. В случае нарушения данного правила Управляющая компания вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Владельца, в т.ч. путём их выноса и утилизации.

4.2.3. При проведении строительно-отделочных работ в Помещении соблюдать правила, указанные в Приложении № 5 настоящего Договора, а также следующие Регламенты на выполнение отдельных видов работ:

- Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения, отопления и канализации квартир, а также порядок приемки их в эксплуатацию (Приложение № 6 к настоящему

Договору);

- Регламент выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования (Приложение № 7 к настоящему Договору);
- Регламент выполнения работ по электрооборудованию квартир и порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 8 к настоящему Договору).

4.2.4. Своевременно вносить плату за услуги, в сроки и в порядке, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

4.2.4.1. Владелец (потребитель) коммунальных услуг в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом Помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме, предоставленные на общедомовые нужды.

4.2.5. Допускать представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей, в заранее согласованном порядке с Управляющей компанией, но не реже 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.6. Предоставить контактные телефоны своих представителей - физических лиц, имеющих доступ в Помещение Владельца, для возможности немедленного реагирования и предотвращения последствий при возникновении аварий инженерных систем в указанном Помещении.

4.2.6.1. В случае невыполнения Владельцем данного обязательства, Управляющая компания вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие Помещения Владельца в установленном порядке при участии правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если Управляющая компания полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

4.2.6.2. В случае отказа в допуске в Помещение представителей Управляющей компании и/или работников аварийных служб вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ относится на Владельца.

4.2.7. Соблюдать Правила содержания животных (Приложение № 4 к настоящему Договору).

4.2.8. Соблюдать правила пользования лифтом, размещенных в лифтовых холлах Объекта недвижимости.

4.2.9. Соблюдать установленный режим охраны.

4.2.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать приборы учета, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

4.2.10.1. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 24-е число текущего месяца и передавать полученные показания по форме в бухгалтерию Управляющей компании не позднее 25-го числа текущего месяца.

4.2.10.2. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального (квартирного) прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании или в иную службу, указанную Управляющей компанией.

4.2.11. Нести ответственность за сохранность приборов учёта, пломб и достоверности снятия показаний.

4.2.12. Производить за свой счёт техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учёта.

4.2.13. В случае временного отсутствия в Помещении Владелец обязан уведомить Управляющую компанию об этом в целях проведения правильного начисления коммунальных услуг.

- Перерасчет производится только за период временного отсутствия Владельца в Помещении, не оборудованном индивидуальным квартирным прибором учета.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием Владельца/Потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

- Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия Владельца/Потребителя которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда из помещения и день прибытия в помещение.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется Управляющей компанией в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги (далее - заявление о перерасчете), поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

- В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего Владельца/Потребителя, день начала и окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении.

- В качестве документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия Владельца по месту постоянного жительства, к заявлению о перерасчете необходимо приложить:

1. копию командировочного удостоверения или копию решения (приказа, распоряжения) о направлении в служебную командировку или справку о служебной командировке с приложением копий проездных билетов;
2. справку о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении;

3. проездные билеты, оформленные на имя Владельца/Потребителя или их надлежаще заверенные копии. В случае оформления проездных документов в электронном виде Управляющей компании предъявляется их распечатка на бумажном носителе, а также выданный перевозчиком документ, подтверждающий факт использования проездного документа (посадочный талон в самолет, иные документы);
4. счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их заверенные копии;
5. документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания в установленных законодательством Российской Федерации случаях, или его заверенная копия;
6. справку, подтверждающую период временного пребывания гражданина по месту нахождения учебного заведения, детского дома, школы-интерната, специального учебно-воспитательного и иного детского учреждения с круглосуточным пребыванием;
7. справку дачного, садового, огороднического товарищества, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения дачного, садового, огороднического товарищества;
8. иные документы, которые, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия Владельца/Потребителя в жилом помещении.

Вышеуказанные документы, за исключением проездных билетов, должны быть подписаны уполномоченным лицом выдавшей их организации, заверены печатью такой организации, иметь регистрационный номер и дату выдачи. Документы должны быть составлены на русском языке. Если документы составлены на иностранном языке, они должны быть легализованы в установленном порядке и переведены на русский язык.

4.2.14. Сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также указать в данном пункте телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Помещению при отсутствии Владельца в городе более 24 часов, в случае наступления обстоятельств, указанных в п.4.2.6. настоящего Договора.

1. _____
2. _____
3. _____

4.2.15. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении своих паспортных данных (реквизитов);
- об изменении своих контактных телефонов или телефонов своих представителей, имеющих доступ в Помещение в соответствии с п.4.2.14 настоящего Договора.

4.2.15.1. Информировать Управляющую компанию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им Помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.16. Владелец не имеет права:

- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании, а так же самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.3. Управляющая компания вправе:

4.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, оказывать услуги по настоящему Договору лично, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к оказанию услуг по настоящему Договору.

4.3.2. Требовать от Владельца внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.3.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков в полном объеме, понесенных в результате нарушения Владельцем обязательств по платежам и иные убытки, причиненные Владельцем из-за невыполнения иных условий Договора.

4.3.4. В случае аварии инженерных систем в Помещении Владельца в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя, указанного в п.4.2.14. настоящего Договора в любое время суток по телефону.

4.3.5. Оказывать Владельцу по его заявлению, на основании заключения дополнительного договора и (или) соглашения дополнительные платные услуги, не входящие в приведенный выше перечень в соответствие с п.2.4 настоящего Договора.

4.3.6. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении, грозящих повреждением общему имуществу Объекта недвижимости, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Владельца в момент аварии, а так же в случае

невозможности связаться с лицами, указанными в п.4.2.14.), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в Помещение, при этом представителями Управляющей компании должны соблюдаться следующие требования:

- составление в присутствии представителя правоохранительных органов комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;
- по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварии Управляющая компания должна принять все возможные меры для уведомления Владельца, помещение закрыть и опечатать.

4.3.7. Определять за расчетный период размер платы за коммунальные услуги (за холодную и горячую воду, канализацию):

4.3.8.1 исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

- отсутствия приборов учета, указанных в п.2.6. настоящего Договора;

4.3.8.2. исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям приборов учета за период не менее 1 (одного) года в соответствии с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

- в случае выхода из строя прибора учета, нарушения пломбы на приборах учёта или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, но не более 3 расчетных периодов подряд;

- в случае непредставления Владельцем за расчетный период показаний в установленные п. 4.2.10.1 настоящего Договора сроки - начиная с расчетного периода, за который Владельцем не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Владелец предоставил Управляющей компании показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд;

- в случае не допуска Владельцем уполномоченных представителей Управляющей компании в Помещение для проведения ремонта, технического обслуживания, госповерки или контрольной поверки показаний индивидуальных приборов учёта - начиная с даты, когда Владельцем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки, но не более 3 расчетных периодов подряд;

- в случае изменения Владельцем показаний индивидуальных приборов учёта.

4.3.8. Требовать от Владельца внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учёта воды при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений оплату по поверке приборов учёта воды производит Управляющая компания.

4.3.9. Распоряжаться в установленном законом порядке общедолевой собственностью Объекта недвижимости, при этом полученные средства будут направлены на покрытие расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта недвижимости.

4.3.10. В случае образования просроченной задолженности по оплате Владельцем коммунальных услуг, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома и прочих услуг, Управляющая компания вправе предоставлять имеющуюся у неё информацию о Владельце третьим лицам.

4.3.11. Осуществлять функции по управлению (в том числе организовывать финансирование расходов, организовывать заключение с третьими лицами договоров, необходимых для использования Помещения по назначению и для поддержания Объекта недвижимости в надлежащем техническом состоянии).

4.3.12. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму задолженности, пени и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором.

4.3.13. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Владельцу в случаях и в порядке, предусмотренном и определенном действующим Законодательством РФ.

4.3.14. Принимать в период от 23-го по 25-ое число текущего месяца от Владельцев показания индивидуальных (квартирных) приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях в соответствии с настоящим Договором.

4.3.15. Требовать допуска в заранее согласованное с Владельцем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Владельцем жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.4. Владелец вправе:

4.4.1. Совершать с Помещением все сделки, не противоречащие действующему Законодательству РФ.

4.4.2. Через общее собрание собственников дома или уполномоченного им лица осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.3. Знакомиться с отчетом о выполнении Договора управления многоквартирным жилым домом о выполненных работах оказанных услугах, размещенных на сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей компании.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании:

- снижение платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг,
- перерасчёта в связи с временным отсутствием при условии предоставления необходимых подтверждающих документов с учетом требований действующего Законодательства.

4.4.5. Инициировать проведение общего собрания собственников дома, согласно действующему законодательству, в течение всего периода действия настоящего Договора. Решения общего собрания собственников дома по всем вопросам управления и обслуживания дома являются обязательными для Управляющей компании и для всех собственников дома, если они не противоречат действующему Законодательству.

5. Порядок регистрации факта нарушения условий Договора

5.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на Объекте недвижимости, не предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Владельца/Потребителя помещения, общему имуществу Объекта недвижимости, а также по требованию Владельца либо Управляющей компании составляется акт о нарушении условий Договора.

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Владельца (обязательно), Управляющей компании, свидетелей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения, или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.2.1. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Владельцем/Потребителем помещения своей вины в возникновении нарушения, стороны могут не составлять акт. В этом случае, при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.

5.2.3. Акт должен содержать:

- дату, время и место его составления;
- дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, имуществу Владельца),
- описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества;
- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии, включая Управляющую компанию и Владельца.

5.2.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Владельцу, второй – Управляющей компании, с регистрацией входящего номера документа (акта).

6. Ответственность сторон

6.1. Коммунальные услуги должны соответствовать требованиям, установленным действующим Законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения Владельцем помещения и/или Потребителем, а также их работниками и/или гостями:

- правил пользования помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории,
- правил эксплуатации помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства,
- требований, установленных настоящим Договором, а также самовольного переоборудования либо перепланировки помещений, повлекших за собой материальный ущерб, Владелец и/или Потребитель Помещения обязан возместить ущерб, определенный судом в полном объеме в течение 10-и календарных дней с момента направления соответствующего письменного требования от Управляющей компании.

6.3. При невыполнении Владельцем принятых на себя обязательств по оплате услуг Управляющего в установленный Договором срок, Владелец обязан уплатить Управляющей компании неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования установленной ЦБ РФ, за каждый день просрочки платежа. Уплата пени не освобождает Владельца от выполнения обязательств по оплате.

6.4. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Владельца помещения и/или Потребителя, их работников или гостей, возлагается на Владельца помещения/Потребителя.

6.5. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющей компании, возлагается на Управляющую компанию.

6.6. В случае причинения материального ущерба Владельцу виновными действиями Управляющей компании либо его сотрудников, Управляющая компания компенсирует Владельцу причиненный материальный ущерб, размер и сроки компенсации оговариваются сторонами дополнительно.

6.7. Суммы всех компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого сторонами не позднее двух рабочих дней с момента происшествия. Со стороны Управляющей компании указанный акт должен быть утвержден руководителем Управляющей компании. В случае, если авария, либо повреждение произошло в период длительного отсутствия Владельца (нахождение в отпуске, командировке, на лечении и т.д.), двусторонний акт должен быть составлен не позднее двух рабочих дней с момента возвращения Владельца.

6.8. При непредставлении отдельных услуг или невыполнении работ, предусмотренных настоящим

Договором, Владелец информирует об этом Управляющей компании путем подачи ему письменного заявления, которое рассматривается Управляющей компанией в течение 15 календарных дней с момента подачи, в случае подтверждения информации Владелец вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему Договору.

6.9. Все заявления и претензии Владельца к Управляющей компании должны быть предъявлены последнему в письменной форме. Срок рассмотрения Управляющей компании заявлений и претензий, за исключением указанных в п.6.7., составляет 30 календарных дней с момента их поступления.

6.10. Владелец помещения/Потребитель несёт ответственность за сохранность результата работ, выполненных Управляющей компанией. В случае совершения актов вандализма, обнаружения фактов неаккуратного обращения жителями и/или их гостями с общедомовым имуществом и инженерным оборудованием, Управляющая компания осуществляет восстановительные работы иждивением виновных лиц.

6.11. Управляющая компания не несёт ответственности за качество поставляемых Владельцу коммунальных услуг (химический состав воды и т.п.), если только снижение качества услуг не было вызвано действиями/бездействиями Управляющей компании.

6.12. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – Помещением Владельца является:

а) по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен Помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первый вентиль)

от стояковых трубопроводов, расположенных в Помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

в) на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в Помещении (квартире),

г) на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу многоквартирного дома.

6.13. Неотъемлемым приложением к настоящему Договору является Приложение №9 «Акт по разграничению балансовой принадлежности и ответственности по инженерным системам».

7. Другие условия

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течении одного года.

7.2. По соглашению Сторон фактом оказания услуг Владельцу является функционирование инженерных систем и коммуникаций Объекта недвижимости, надлежащее содержание общедомового имущества и соразмерной придомовой территории. Акты выполненных работ или иные документы, заменяющие его, подтверждающие исполнения заключенного Договора, подписанию Владельцем не подлежат.

7.3. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора не менее чем за 90 дней до окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором. Письменное заявление Владельца о прекращении настоящего Договора должно быть одобрено общим собранием собственников. В этом случае Управляющая компания прекращает обслуживание дома согласно п.7.7. настоящего Договора.

7.4. При прекращении действия настоящего Договора обязательства по нему прекращаются их полным исполнением. Прекращение/расторжение Договора не является для Владельца основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора

7.5. При переходе прав собственности на часть (долю) указанного в настоящем Договоре Помещения Владелец и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющей компанией по настоящему Договору.

7.6. При смене Управляющей компании (жилищно-эксплуатационной организации) по решению общего собрания собственников дома настоящий Договор прекращает свое действие с момента передачи Объекта недвижимости вновь выбранной управляющей организации, но не ранее 30 дней с момента подачи Управляющему решению общего собрания о смене формы управления или управляющей организации. В случае если Управляющий вынужденно продолжает обслуживать Объект недвижимости после прекращения настоящего Договора, Владелец обязан производить оплату Управляющей компании за обслуживание объекта недвижимости в полном размере до фактического окончания обслуживания.

7.7. Все споры между Сторонами решаются путём переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия спор передается на рассмотрение в суд общей юрисдикции, согласно норм действующего Законодательства.

7.8. Все дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются надлежащим образом в виде Дополнительных соглашений к настоящему Договору, подписываются уполномоченными представителями обеих Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора

7.9. Все приложения, указанные в п.8 настоящего Договора, подписываются уполномоченными представителями обеих Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.10. В случае подписания Владельцем акта приема-передачи жилого помещения ранее даты подписания настоящего Договора начисление оплаты за услуги, указанные в п.2.1 (за исключением п.2.1.4) настоящего Договора, производится с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения.

7.11. Подписывая настоящий Договор, Владелец даёт свое согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку и использование своих персональных данных согласно

Федеральному закону от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ "О персональных данных", необходимых для исполнения настоящего Договора. Срок хранения персональных данных не менее пяти лет с момента оказания последней услуги по Договору.

7.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр хранится в Управляющей компании, а второй экземпляр передается Владелец.

8. Приложения к Договору

- 8.1. Приложение № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества».
- 8.2. Приложение № 2 «Состав общего имущества, передаваемого в управление».
- 8.3. Приложение № 3 «Цены и тарифы на оплату жилищно-коммунальных и дополнительных услуг (на период проведения ремонтных работ – аванс за 4 месяца).
- 8.4. Приложение № 3а «Цены и тарифы на оплату жилищно-коммунальных и дополнительных услуг (по истечении 4х месяцев)».
- 8.5. Приложение № 4 «Правила содержания животных».
- 8.6. Приложение № 5 «Регламент проведения строительно-отделочных работ в квартирах жилого многоквартирного дома».
- 8.7. Приложение № 6 «Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения, отопления и канализации квартир, а также порядок приемки их в эксплуатацию».
- 8.8. Приложение № 7 «Регламент выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования».
- 8.9. Приложение № 8 «Регламент выполнения работ по электрооборудованию квартир и порядок приема их в эксплуатацию».
- 8.10. Приложение № 9 «Акт по разграничению балансовой принадлежности и ответственности по инженерным системам».
- 8.11. Приложение № 10 «Копии документов, подтверждающих право собственности/владения Владельца».
- 8.12. Приложение № 11 «Копия документа, удостоверяющего личность Владельца».

9. Реквизиты и подписи сторон

9.1. ВЛАДЕЛЕЦ:

1. ФИО _____

Личная подпись _____

2. ФИО _____

Личная подпись _____

9.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ: 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) 233-45-96
Наименование банка:	ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
р/с	40702810400000019044
к/с	30101810100000000716
БИК	044525716
Сайт управляющей компании	www.uk-orion.com

Директор ООО «УК «Орион»



Гурьянов Дмитрий Юрьевич

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

<i>Периодичность основных работ по уборке придомовой территории</i>		
Холодный период		
№№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность работ
1.	Подметание свежеснеженного снега с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов.	1 раз в сутки
2.	Сдвигание свежеснеженного снега толщиной слоя свыше 2 см с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов	1 раз в сутки
3.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки
4.	Очистка тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов от наледи и льда	1 раз в сутки
5.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
6.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-ое суток
7.	Промывка урн	1 раз в месяц
8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в холодный период
9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
10.	Сдвигание свежеснеженного снега с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Теплый период		
№№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность работ
1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2-х см	1 раз в сутки
2.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-ое суток
3.	Промывка урн	2 раза в месяц
4.	Уборка газонов	1 раз в 2-ое суток
5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
6.	Поливка газонов и зелёных насаждений	1 раз в 2-ое суток
7.	Протирка указателей	5 раз в сезон
8.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
9.	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2-ое суток
10.	Окраска решётчатых ограждений, ворот, оград, контейнеров, урн	1 раз в весенний сезон
11.	Мойка территорий	3 раза в сезон
<i>Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток</i>		
№№ п/п	Вид работ	Периодичность работ
1.	Влажное подметание лестничных площадок, маршей и лифтовых холлов, нижних 2-х этажей	Ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, лифтовых и квартирных холлов выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	Ежедневно
4.	Мытьё лестничных площадок и маршей, лифтовых и квартирных холлов.	1 раз в месяц
5.	Мытьё пола кабины лифта	Ежедневно
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
7.	Мытьё окон	1 раз в год
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка	1 раз в неделю
9.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решёток, чердачных лестниц, шкафов для электросчётчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
10.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
<i>Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов</i>		
№№	Вид работ	Периодичность

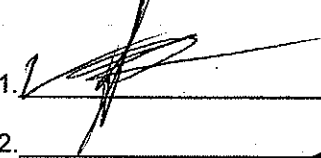
п/п		
1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2.	Удаление мусора из мусороприёмных камер	Ежедневно
3.	Уборка мусороприёмных камер	Ежедневно
4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
5.	Мойка сменных мусоросборников	Ежедневно
6.	Мойка нижней части ствола и шиберов мусоропровода	1 раз в месяц
7.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
8.	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
9.	Устранение засора	По мере необходимости

Перечень работ, выполняемых по результатам технических осмотров

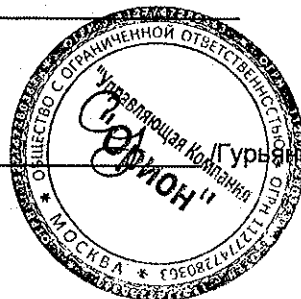
№№ п/п	Наименование работ	Сроки исполнения	Примечание
Осмотр конструктивных элементов дома			
1.	Периодический осмотр жилого дома	2 раза в год	
2.	Периодически проверки вентиляции	1 раз в год по договору со специализированной организацией	
3.	Санитарная обработка подвалов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
4.	Обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств: укрепление рядовых звеньев водоприёмных воронок, колен и отчёта наружного водостока	По мере необходимости	
5.	Закрытие, раскрытие продухов, остекление и закрытие чердачных слуховых окон, люков и входов на чердак	2 раза в год	
6.	Остекление оконных и дверных заполнений в местах общедомовой собственности; установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	В зимнее время – в течение суток; В летнее время в течение 3-х суток	
7.	Установка и снятие пружин на входных дверях; укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	По мере необходимости	
8.	Мелкий ремонт вентиляционных коробов	По мере необходимости	
9.	При обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках	Организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов с ведением записей в журнале	
10.	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки), удаление элементов декора, представляющих опасность	По мере необходимости	
11.	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, уличных указателей, флагодержателей и др. элементов	По мере необходимости	
12.	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	По мере необходимости	
13.	Мелкий ремонт кровель, промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком, очистка их от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	В течение суток	
14.	Очистка кровель от снега и наледи	По мере необходимости	
Инженерные коммуникации систем холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и канализации			
1.	Периодические осмотры систем ГВС, ХВС, ЦО, КС после аварий, ремонтов	По мере необходимости	
2.	Ревизия запорной арматуры, кранов, вентиля	2 раза в год	
3.	Консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления, слив воды и наполнение сетевой водой систем ЦО	1 раз при подготовке дома к зиме	
4.	Регулировка системы центрального отопления. Прочистка трубопроводов	при пуске тепла; далее по мере необходимости	
5.	Отключение приборов отопления при их неисправности	По мере необходимости	
6.	Очистка грязевиков, воздухоотборников	1 раз в год	
7.	Устранение воздушных пробок в приборах отопления и стояках	По мере необходимости	
8.	Ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов, приборов отопления и др.)	За счёт средств Владельца и нанимателя	
9.	Замена квартирной разводки ГВС, ХВС, ЦО, КС.	За счёт средств	

		Владельца и нанимателя	
10.	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами	При подготовке к зиме	
11.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	По мере необходимости	
12.	Герметизация вводов инженерных коммуникаций	По мере необходимости	
13.	Проверка исправности канализационной вытяжки	1 раз в год при осмотре	
14.	Прочистка дворовой канализационной сети	По мере необходимости	
Электрооборудование			
1.	Периодический осмотр и ревизия электросетей	2 раза в год	
2.	Осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий	По мере необходимости	
3.	Смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений, замена плавких вставок и автоматов в электрощитах.	По мере необходимости	
4.	Замена перегоревших ламп при входах в подъезды, на лестничных площадках, домовых знаках и уличных указателях и устройствах дворового освещения.	По мере необходимости	
5.	Ремонт, восстановление освещения в техподвалах, чердачных помещениях.	По мере необходимости	
6.	Ремонт, замена внутриквартирной электропроводки.	За счёт средств Владельца и нанимателя	
7.	Перерегистрация лифтов в Государственном реестре опасных производственных объектов	1 раз в 5 лет	
8.	Техническое обслуживание и ремонт лифтов По мере необходимости	Постоянно по договору со специализированной организацией	
9.	Проведение электроизмерительных работ (сопротивление изоляции электроустановок).	1 раз в 3 года в домах с электроплитами	
Аварийное обслуживание			
1.	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций)	Круглосуточно	
2.	Укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома	По мере обнаружения	
3.	Устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ГВС, ХВС, ЦО, КС.	По мере обнаружения	
4.	Ремонт, замена аварийно-повреждённой запорной арматуры на системах ГВС, ХВС, ЦО, КС.	По мере необходимости	
5.	Ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования общего имущества Многоквартирного дома	По мере необходимости	
6.	Откачка воды из подвала	По мере необходимости	
7.	Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами	По мере необходимости	
8.	Отключение отдельных участков инженерных коммуникаций, при условии технической возможности, и запуск после проведения ремонтных работ	По мере необходимости	

Подпись Владельца

1. 
2. _____

Директор ООО «УК «Орион»



Гурьянов Д.Ю./

Состав общего имущества, передаваемого в управление

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 99 шт. Площадь пола – 413,9 кв.м Материал пола - плитка	Количество помещений требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе: пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 22 шт. Площадь пола – 124,44 кв.м Материал пола – плитка	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 50 шт. Материал лестничных маршей – монолитный железобетон Материал ограждения – окрашенный металл Материал балясин – металл ПВХ Площадь – 295 кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт. В том числе: лестничных маршей - 0 шт. ограждений – 0 шт. балясин – 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 22 шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта – 0 шт.
Коридоры	Количество – 22 шт. Площадь пола – 847 кв.м Материал пола - плитка	Количество коридоров, требующих ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв.м)
Технические этажи	Количество – 1 шт. Площадь пола – 727 кв.м Материал пола - бетон	Санитарное состояние – удовлетворительное.
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 610 кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Отопление; 2. Горячее и холодное водоснабжение; 3. Электрокабели; 4. Трассы слабых токов.	Санитарное состояние – удовлетворительное. Требования пожарной безопасности – соблюдаются. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: Не нуждаются
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – монолитный железобетон	Состояние удовлетворительное.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 1 шт. Площадь стен в подъездах 1065,7 кв. м Материал отделки: стен шпаклевка, покраска. Площадь потолков 372,5 кв. м	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - 0 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте – 0 кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - 0 кв.м

	Материал отделки потолков шпаклевка покраска	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 7398 кв. м Материал стены и перегородок монолитный железобетон. Материал отделки стен шпаклевка покраска. Площадь потолков ____ кв. м Материал отделки потолков шпаклевка покраска.	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - ____ кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – монолитный железобетон. Площадь - 547 кв. м Длина межпанельных швов - 0 м.	Состояние – удовлетворительное. Площадь стен, требующих утепления – 0 кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - 0 м.
Перекрытия	Количество этажей - 25 Материал - железобетон. Площадь - 16015 кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - 0 кв.м. Площадь перекрытий, требующих утепления - 0 кв.м
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли плоская Материал кровли – рулонное покрытие, тратуарная плитка. Площадь кровли – 704 кв.м	Характеристика состояния – удовлетворительное. площадь крыши требующей капитального ремонта - 0 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 210 шт. металлических 210шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – 0 шт. из них металлических 210 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - ____ шт. из них деревянных - ____ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - ____ шт. из них деревянных - ____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 3 шт. В том числе: грузовых – 2 шт. Марки лифтов - OTIS Грузоподъемность 1000кг, 400кг. Площадь кабин – 3,21; 1,045 кв.м	Количество лифтов, требующих: замены - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта - 0 шт.
Мусоропровод	Количество – 1 шт. Длина ствола – 80 м Количество загрузочных устройств – 22 шт.	Состояние ствола удовлетворительное. Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - 0 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - ____ шт. Материал вентиляционных каналов – пазогребенчатые блоки Протяженность вентиляционных каналов - ____ м Количество вентиляционных коробов -	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - 0 шт.

Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____; 3. _____.	
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. Пожарная; 2. Система контроля доступа- домофон.	Состояние для каждого вида сигнализаций удовлетворительное.
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: чугунные: 100, 150; стальные: 50, 100, ПВХ: 50, 110 Протяженность – 1340 м. Количество трапов шт.- 3	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Не требуется
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 1 шт.	Состояние удовлетворительное.
Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Количество – 1 шт.	Состояние удовлетворительное.
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме¹		
Общая площадь	земельного участка - _____ га; в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние удовлетворительное.
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать состояние удовлетворительное.
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____ шт.	
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние удовлетворительное.

Подпись Владельца

1. _____
2. _____

Директор ООО «УК «Орион»



Гурьянов Д.Ю./

**Цены и тарифы на оплату жилищно-коммунальных и дополнительных услуг
(на период проведения ремонтных работ – аванс за 4 месяца)**

№	Наименование услуги	Ед. измерения	1-комн. квартира	2-комн. квартира	3-комн. квартира	4-комн. квартира
1	Содержание и текущее обслуживание	Руб./ кв.м. общей жилой площади с НДС в месяц	24,53	24,53	24,53	24,53
2	Охрана	Руб./кв.м. общей жилой площади с НДС в месяц/ с квартиры	7,00	7,00	7,00	7,00
3	Начисление платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги	Руб./кв.м. общей жилой площади с НДС в месяц	2,75	2,75	2,75	2,75
4	Обслуживание домофонной сети	Руб. с НДС в месяц с квартиры	64,00	64,00	64,00	64,00
5	Организация доступа в помещение с составлением акта осмотра и передачей ключей от помещения	Руб./ кв.м. общей жилой площади с НДС единоразово	3,86	3,86	3,86	3,86
6	Вывоз мусора КГМ	Рублей с НДС единоразово	6 500,00	10 000,00	13 000,00	16 250,00
7	Содержание земельного участка, элементов благоустройства и озеленения	Руб./кв.м. общей жилой площади с НДС в месяц/ с квартиры	3,75	3,75	3,75	3,75
Коммунальные услуги*						
1	Теплоснабжение	Руб./кв.м. с НДС	*	*	*	*
2	Горячее водоснабжение	Руб./куб.м. с НДС	*	*	*	*
3	Холодное водоснабжение и канализирование	Руб./куб.м. с НДС	*	*	*	*

* Тариф на оплату коммунальных услуг ежегодно утверждается Постановлением органов местного самоуправления по территориальной принадлежности объекта.

С настоящими тарифами ознакомлен, обязуюсь их выполнять:

Подпись Владельца

1. 
2. _____

Директор ООО «УК «Орион»



Гурьянов Д.Ю./

**Цены и тарифы на оплату жилищно-коммунальных и дополнительных услуг
(по истечении 4 месяцев)**

№	Наименование услуги	Ед. измерения	1-комн. квартира	2-комн. квартира	3-комн. квартира	4-комн. квартира
1	Содержание и текущее обслуживание	Руб./ кв.м. общей жилой площади с НДС в месяц	24,53	24,53	24,53	24,53
2	Охрана	Руб./кв.м. общей жилой площади с НДС в месяц/ с квартиры	7,00	7,00	7,00	7,00
3	Начисление платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги	Руб./кв.м. общей жилой площади с НДС в месяц	2,75	2,75	2,75	2,75
4	Обслуживание домофонной сети	Руб. с НДС в месяц с квартиры	64,00	64,00	64,00	64,00
5	Содержание земельного участка, элементов благоустройства и озеленения	Руб./кв.м. общей жилой площади с НДС в месяц/ с квартиры	3,75	3,75	3,75	3,75
Коммунальные услуги*						
1	Теплоснабжение	Руб./кв.м. с НДС	*	*	*	*
2	Горячее водоснабжение	Руб./куб.м. с НДС	*	*	*	*
3	Холодное водоснабжение и канализирование	Руб./куб.м. с НДС	*	*	*	*

* Тариф на оплату коммунальных услуг ежегодно утверждается Постановлением органов местного самоуправления по территориальной принадлежности объекта.

С настоящими тарифами ознакомлен, обязуюсь их выполнять:

Подпись Владельца

1. 
2. _____

Директор ООО «УК «Орион»



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 воспевающих 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) до 8 утра и после 22 часов вечера.
- 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 нарушение настоящих правил владелец животного обязан уплатить Управляющему сумму штрафа в следующих случаях:
- 4.3. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается в установленном законом порядке.
- 4.4. За жестокое обращение с животными или за выброшенное на улицу животное владелец несет административную или уголовную ответственность. Полученные суммы штрафов за нарушение настоящих правил расходуются исключительно на цели содержания жилого комплекса.

С настоящими Правилами содержания животных ознакомлен, обязуюсь соблюдать и выполнять:

Подпись Владельца

1. _____

2. _____

Директор ООО «УК «Орион»



/Гурьянов Д.Ю./

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 Отделочные работы в квартире могут производиться Владелцем после предоставления акта приема-передачи квартиры, а также оплаты стоимости услуг в соответствии с п. 3.4. настоящего договора.
- 1.3 Перепланировка и реконструкция жилых помещений может производиться только после получения Владелцем свидетельства о регистрации права собственности на квартиру и предоставления указанной в Регламентах к настоящему договору проектной документации, на работы в квартире, согласованной в установленном порядке.
- 1.4 Владелец должен проверять наличие специального разрешения (Лицензии) у работников, нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию, согласно действующему законодательству.
- 1.5 Владелец перед началом работ устанавливает сантехнику (унитаз и раковина) с устройством оклеечной гидроизоляцией по помещению, где установлена сантехника, с предъявлением подключений Управляющему.
- 1.6 Доставка в квартиру материалов и инструментов осуществляется Владелцем с составлением перечня ввозимого, который предоставляется Управляющему.
- 1.7 Складирование строительных материалов осуществляется на отведенной для этого площадке по указанию управляющего объектом либо в квартире Владельца.
- 1.8 Проживание работников в квартирах в период проведения строительно-отделочных работ запрещено.
- 1.9 Владелец берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям и/или имуществу владельцев квартир и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющим. При этом Владелец возмещает причиненный ущерб в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования Управляющего.
- 1.10 Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся с обязательным согласованием Управляющей компанией, жилищной инспекции в строгом соответствии с действующим жилищным законодательством.
- 1.12. Управляющий осуществляет контроль за проведением Владелцем работ по:
- установке, подключению и использованию электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления,
 - монтажу и демонтажу индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, в целях недопущения нарушения установленных в доме схем распределения потребленных коммунальных ресурсов;
 - проведению работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в целях не допущения выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций жилого дома, созданию аварийных ситуаций.
- 1.13. Владелец обязан до начала производства вышеуказанных работ получить разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ, оформленное на основании распоряжения Жилинспекции, или узаконить ранее выполненное переустройство квартиры, если ранее оформление переустройства квартиры не производилось.
- 1.14. 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.
- 1.15. 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.

1.16. 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 Управляющим.

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

1.18. 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.

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

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

1.21. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Владелец обязуется компенсировать потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющего.

1.22. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у Управляющего наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома категорически запрещается.

1.23. Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет Владельца.

1.24. При уборке строительного мусора запрещается:

- использовать мусоропровод;
- выливать различные жидкости в канализацию;
- выкидывать мусор из окон;
- устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора;

1.25. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала.

1.26. В случае нарушения данного правила, Владелец компенсирует все расходы по восстановлению инженерных систем, либо фасада здания в полном объеме.

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

1.28. Строительный мусор вывозится за счет Владельца силами Управляющего. Место установки бункера согласовывается с Управляющим.

1.29. Запрещается установка без оформления соответствующих разрешений и согласований на фасадах здания наружных систем кондиционирования, вентиляции, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания. При проведении подобных работ необходимо обратиться к Управляющему для получения согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения Владельцем данного правила, Управляющий вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Владельца.

1.30. Запрещается сливать горячую воду из систем отопления. В случае обнаружения нарушения настоящего требования Владельцем, последний компенсирует затраты Управляющего по расценкам и на основании счета выставленного теплоснабжающей организацией.

1.31. По завершению строительно-отделочных работ, Владелец обязан представить Управляющему комплект исполнительной документации по инженерным системам квартиры согласно Регламенту, указанным в настоящем договоре, в том числе акты на скрытые работы.

Регламент проведения ремонтно-отделочных работ

1. До заселения первого Владельца квартиры в доме, ремонтно-отделочные работы проводятся:
с 08.00 до 20.00, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00.
2. После заселения первого Владельца квартиры в доме ремонтно-отделочные работы проводятся:
 - в рабочие дни с 09.00 до 19.00, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00;
 - в субботние дни с 10.00 до 18.00 без проведения шумовых работ;
 - в воскресные и праздничные дни работы производить запрещается.
3. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

РЕГЛАМЕНТ

выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения отопления и канализации квартир, а также порядок приемки их в эксплуатацию

1. Перед началом проведения ремонтно-строительных работ по внутренней планировке квартиры представить Управляющему для согласования следующий перечень документов:
 - 1.1 проект планировки квартиры (согласованный проект планировки является основанием для начала общестроительных работ);
проект на системы горячего и холодного водоснабжения в квартире (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);
проект системы отопления в случае желания внести изменения в существующую внутри квартиры
 - 1.2 проект на системы канализации и дренажных стоков**Примечание:** получение визы-согласования Управляющего на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ в квартире. Копии согласованных проектов передаются Управляющему дома (жилого комплекса).
 2. В процессе производства строительных (монтажных) работ инженером объекта еженедельно осуществляется технический надзор за качеством выполнения работ и соответствием проекту.
 3. В процессе выполнения строительно-ремонтных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:
 - 3.1 Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции по каждому помещению отдельно в 2-х экземплярах;
 - 3.2 Акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 2-х экземплярах;
 - 3.3 Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
 - 3.4 Акт гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
 - 3.5 Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации квартиры в 2-х экземплярах.**Примечание:** акты скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации инженером (комендантом) корпуса.
 4. По окончании выполнения строительных и ремонтных работ Владелец обязан предоставить исполнительную документацию в виде 2-х сброшюрованных папок на «Системы водопровода и канализации» (2 экз.) Управляющему.
Примечание: 1-е экземпляры передаются управляющему комплекса (начальнику участка, менеджеру объекта), 2-е экземпляры владельцу квартиры в составе:
 - титульный лист с указанием адреса;
 - пояснительная записка проекта;
 - чертежи формата А-3 планов с привязкой по месту;
 - чертежи формата А-3 (А-4) фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;
 - акты освидетельствования скрытых работ;
 - акты гидравлических испытаний систем;
 - копии паспортов,
 - технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке; сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
 - копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы, производившей строительно-монтажные работы на системах.
 5. Проверка составленной исполнительной документации и выполненные работы являются основанием для составления Акта приемки квартиры в эксплуатацию Управляющим.
- С настоящим регламентом ознакомлен, обязуюсь его выполнять:

Подпись Владельца

1. _____

2. _____

Директор ООО «УК «Орион»

_____ Д.Ю./



- 3.1 Проводить работы только в часы, указанные в п.п. 1 и 2;
- 3.2 Соблюдать тишину в обеденный перерыв;
- 3.3 Завоз строительных материалов и вывоз мусора контейнерами осуществлять по предварительному согласованию с Управляющим;
- 3.4 В нерабочее время следует покинуть дом и прилегающую территорию;
- 3.5 Своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;
- 3.6 Не допускать складирование строительных материалов на территории дома и прилегающей территории вне отведенных мест;
- 3.7 Запрещается складирование мусора вне контейнера;
- 3.8 Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде в присутствии дежурного лифтера, не допускать перегрузки лифта;
- 3.9 Пользоваться только грузовыми лифтами;
- 3.10 Находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки; не портить оборудование и имущество дома;
- 3.11 Не наносить ущерб имуществу владельцев квартир;
- 3.12 Не причинять беспокойства жителям дома;
- 3.13 Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены.

При проведении ремонтно-отделочных работ руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и пылеудалению, разработанными службой эксплуатации Управляющего.

4. Порядок выдачи пропусков:

- 4.1 Пропуски выдаются владельцу или доверенному лицу на основании предоставленной заявки на пропуск рабочих для проведения работ. В заявке указываются Ф.И.О., паспортные данные и адрес регистрации.
- 4.2 Прием заявок и выдача пропусков осуществляется ежедневно (кроме субботы, воскресенья) иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в Москве;
- 4.3 Пропуски выдаются на срок до одного месяца с продлением в случае необходимости.
- 4.4 В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт, пропуска будут аннулироваться без права допуска в дальнейшем на объект.
- 4.5 До начала работ в квартире владелец обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).

С настоящим положением ознакомлен, обязуюсь его выполнять:

Подпись Владельца

1. 
2. _____

Директор ООО «УК «Орион»



РЕГЛАМЕНТ
выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования

1. Перед началом проведения строительно-монтажных работ необходимо предоставить на согласование Управляющему проект на систему вентиляции и кондиционирования (проект на системы кондиционирования отдельно не согласовывается.)
2. В процессе выполнения строительно-монтажных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:
 - акт освидетельствования скрытых работ (прокладки воздуховодов систем вентиляции и кондиционирования).
 - акт освидетельствования скрытых работ прокладки фреоновых проводов .
 - акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы внутренних блоков.

Примечание: получение визы-согласования Управляющего на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ в квартире.

3. Копии согласованных проектов передаются Управляющему дома (жилого комплекса).
4. По окончании строительно-монтажных работ необходимо предоставить в службу эксплуатации Управляющего альбом исполнительной документации по системе вентиляции и кондиционированию воздуха в составе:

- титульный лист с указанием адреса пояснительная записка проекта,
- чертежи формата А3 (А4) планов с привязкой по месту,
- чертежи формата А3 (А4) принципиальных схем системы вентиляции и кондиционирования,
- акты освидетельствования скрытых работ акт гидравлических испытаний систем,
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке,
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы,
- копию лицензии фирмы, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона фирмы.

Примечание: Акты скрытых работ и гидравлических испытаний подписываются только при наличии исполнительной документации. Вызов представителей службы эксплуатации Управляющего для подписания актов и принятия выполненных работ осуществляется через управляющего (менеджера) объекта дома.

С настоящим регламентом ознакомлен, обязуюсь его выполнять:

Подпись Владельца

1.  _____
2. _____

Директор ООО «УК «Орион»



РЕГЛАМЕНТ
выполнения работ по электрооборудованию квартир
и порядок приема их в эксплуатацию

I. Подготовительный этап

1. Владелец квартиры должен заказать проект электроснабжения квартиры у организации, имеющей лицензию на производство данных работ.

2. Согласовать проект с:

ООО «УК «Орион».

ОАО «Мосэнергосбыт» при условии увеличения выделенной мощности,

3. Заключить договор со специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии на выполнение:

электромонтажных работ;

испытаний и измерений электрооборудования.

II. Этап выполнения работ.

1. Электроснабжение на период строительно-отделочных работ в квартире осуществляется через временный электрощит механизации по одной фазе. (две фазы изолированы). По окончании работ и выполнения технических условий, электрощит сдается службе эксплуатации на участке ООО «УК «Орион».

2. После завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки, между представителем организации, ведущей электромонтаж и представителем службы эксплуатации ООО «УК «Орион» подписывается в 2-х экз. Акт скрытых работ подписывается только при наличии исполнительной документации в 2-х экз.

3. По завершению электромонтажных работ и установке электрооборудования проводятся измерения и испытания электроустановки (см. раздел 1, п.3). Организация, проводящая эти работы, должна иметь лицензию на их производство и аккредитованную электротехническую лабораторию.*

4. По результатам испытаний и измерений составляется «Технический отчет», включающий в себя:

- Титульный лист с указанием адреса организации-исполнителя, перечень представленной технической документации, копию лицензии, выданную Главным управлением государственного энергетического надзора, организации производящей измерения испытания,
- Копию свидетельства о регистрации электролаборатории,
- Протокол наличия цепи между заземленной электроустановкой и элементами заземленной установки («металлосвязь»),
- Протокол измерения сопротивления петля «фаза-нуль»,
- Протокол проверки автоматов,
- Протокол проверки УЗО,
- Протокол измерения сопротивления изоляции (Форма протоколов единая, установленная «РОСТЕХНАДЗОРОМ»),
- Список средств измерений и оборудования.

5. По окончании всех мероприятий, связанных с работами по электрооборудованию квартиры:

- Между владельцем квартиры (с привлечением представителя службы эксплуатации) и организацией выполнявшей электромонтаж подписывается «Акт приемки электромонтажных работ»,

- Между владельцем квартиры и представителем службы эксплуатации подписывается «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между балансодержателем электросети и потребителем».

III. Этап ввода в эксплуатацию.

1. Заключить договор электроснабжения с Северным отделением ОАО «Мосэнергосбыт».

2. После выполнения этапов работ настоящего регламента и выполнения технических условий, владелец квартиры организует ее подключение к электросети по постоянной схеме (по трем фазам) силами электротехнического персонала эксплуатирующей организации ООО «УК «Орион»

С настоящим регламентом ознакомлен, обязуюсь его выполнять:

Подпись Владельца

1. _____

2. _____

Директор ООО «УК «Орион»

_____ Гурьянов Д.Ю./

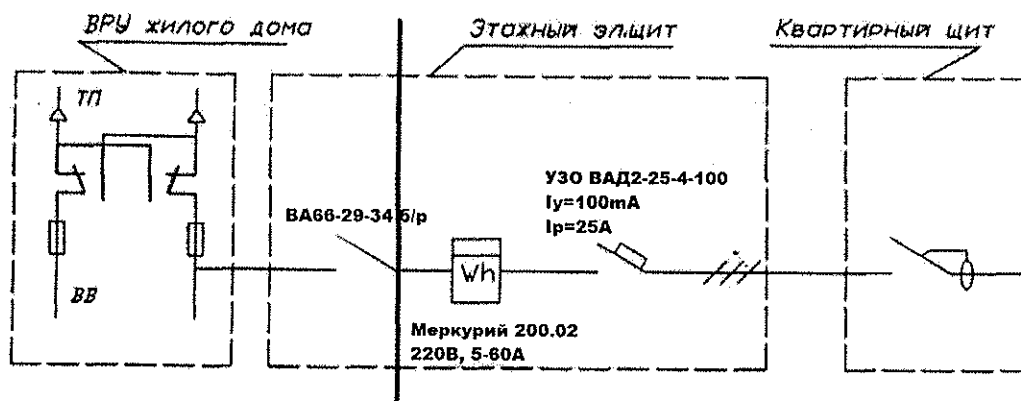


АКТ

По разграничению балансовой принадлежности и ответственности по инженерным системам между:

ООО «УК «Орион»» и владельцем квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Беломорская, д. № 18А, корп.2 кв. № _____

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



Обслуживается Управляющим I

Обслуживается владельцем

2. Границей балансовой принадлежности и ответственности сторон за эксплуатацию являются контакты автоматического выключателя ВА66-29-34 6/р для присоединения кабеля, питающего квартиру № _____ в этажном щитке, по адресу: г. Москва, ул. Беломорская, д. № 18А, корп.2 кв. № _____ (см. красную линию на схеме).

Потребитель несёт ответственность за эксплуатацию электроустановки квартиры № _____ по адресу г. Москва, ул. Беломорская, д. № 18А, корп.2 кв. № _____

3. Владельцу _____ разрешена электрическая мощность $P_p = 14 \text{ кВт}$ 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.

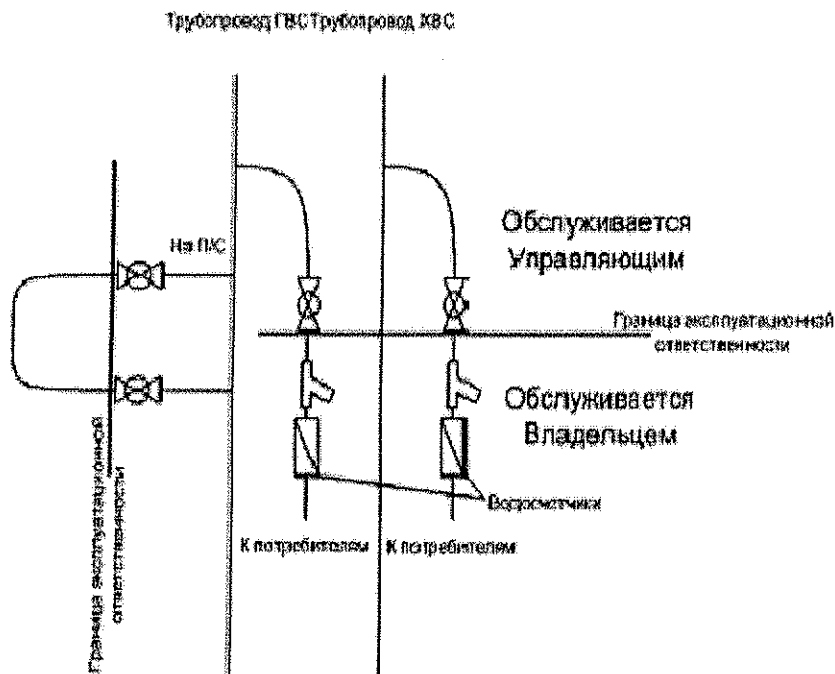
7.3. При невыполнении предписаний и нарушений потребителем, отвечающим согласно ПУЭ и ПТЭЭП (Правила Устройств Электроустановок, Правила Технической Эксплуатации Электроустановок) ООО «УК «Орион» имеет право совместно с органами МТУ «РОСТЕХНАДЗОРА» или ОАО «МОСЭНЕРГОСБЫТА» отключить квартиру от ВРУ жилого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

7.4. В случае хищения или повреждения электрооборудования, находящегося вне квартиры и используемого 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 воздухопроводов вентиляции.

10. Этажные распределительные щиты, стояки холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, а также воздухопроводы 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.

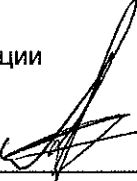
14. Акт составляется в 2-х экземплярах:

1 экз. – для эксплуатирующей организации

1 экз. – для потребителя

Подпись Владелец

Директор ООО «УК «Орион»

1. 

2. 

Д.Ю. Быанов