

Договор управления многоквартирным домом №

Город Москва

«__» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «ЖС фасилити менеджмент», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Управляющего Корнева Александра Борисовича действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющийся (аяся) собственником жилого (нежилого) помещения (квартиры) №_____, площадью _____ кв.м, расположенной на ___ этаже многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Старопетровский проезд, д. 8, (далее по тексту – Многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях реализации установленного законодательством способа управления многоквартирным домом путем управления управляющей организацией.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, Постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 № 465 «О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда», иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее по тексту - наниматель, арендатор).

2.2. Управляющая организация в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Старопетровский проезд, д. 8 предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.1-3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление указан в Приложении №6 к настоящему Договору. Состояние общего имущества указывается в Акте осмотра общего имущества с участием представителей Управляющей организации, предыдущей управляющей организации, Совета дома, любых заинтересованных лиц. Акт осмотра составляется в течение 3-х месяцев с момента начала управления МКД. В стоимость услуг Управляющей организации входит проведение верхнеуровневой экспертизы строительных дефектов с предоставлением Собственнику результатов и не входит детальная экспертиза строительных дефектов, проектных решений, досудебная и судебная работа с застройщиком на предмет устранения дефектов., при этом Управляющая организация оказывает содействие Собственнику в данном вопросе.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

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

- а) энергоснабжение;
- б) холодное водоснабжение;
- в) горячее водоснабжение;
- г) водоотведение;
- д) отопление;
- е) вывоз ТКО.

Управляющая организация от своего имени заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также иными поставщиками услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, действуя при этом в интересах и за счет Собственника и иных собственников помещений в Многоквартирном доме (агентирование). По заключенным Управляющей организацией в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме приобретает права и принимает обязанности Управляющая организация.

3.1.4. Информировать Собственника о заключении указанных в п. 3.1.3 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

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

3.1.8. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.9. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.10. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.11. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

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

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

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

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений. Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере, сроке рассмотрения согласно действующему законодательству и последующем удовлетворении не позднее следующего расчетного периода, либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

- Прием жителей МКД управляющим осуществляется не реже 2 раз в неделю, в остальное время менеджером по работе с клиентами.

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

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

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

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

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.16 настоящего Договора.

3.1.20. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.21. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее десяти дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.22. Организовать расчеты собственников помещений для обеспечения выдачи Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.23. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.25. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения. В случае, если такие работы связаны с ликвидацией аварий (протечек), такие работы выполняются незамедлительно и предварительного письменного уведомления не требуют.

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

3.1.27. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.28. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.29. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

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

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

3.1.32. Передать принятую техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 15 (пятнадцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае

непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

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

3.1.34. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.35. При необходимости производства работ по текущему ремонту, не входящих в состав годового плана по текущему ремонту, а также при превышении объемов таких работ над объемами, указанными в годовом плане текущего ремонта, Управляющая организация имеет право провести такие работы за счет объемов иных работ, предусмотренных годовым планом текущего ремонта. В случае, если стоимость указанных работ превышает 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей, Управляющая организация для производства таких работ обязана запросить путем направления соответствующего запроса по электронной почте mkdbalt@yandex.ru и получить предварительное согласование Совета дома в форме надлежащим образом оформленного протокола заседания Совета дома. В течение года, с начала действия настоящего Договора, провести очное Общее собрание собственников помещений для решения вопросов, входящих в исключительную компетенцию Общего собрания собственников помещений.

3.1.36. Организовать внеочередное Общее собрание собственников помещений на основании соответствующего заявления, подписанным собственниками, обладающими совокупно более 10% площадей помещений от площади, находящейся в собственности всех собственников в многоквартирном доме.

3.1.37. Все доходы от коммерческого использования общего имущества в многоквартирном доме направлять на цели, определенные решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или лицом, уполномоченным Общим собранием собственников.

3.1.38. Принять у предыдущей управляющей компании техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом, а в случае непредоставления предыдущей управляющей организацией такой документации принять необходимые меры к ее получению.

3.1.39. Принять у предыдущей управляющей компании документы паспортного учета при их наличии и передать эти документы в МФЦ. Предпринять необходимые действия для начала регистрационного учета собственников помещений в районном МФЦ.

3.1.40. Провести общую проверку работоспособности инженерных систем многоквартирного дома с указанием работоспособности – работоспособно/ неработоспособно/частично работоспособно.

3.1.41. Не является обязанностью Управляющей организации в счет тарифа на содержание и ремонт осуществлять ремонт конструкций, элементов отделки, систем, сетей и оборудования, являющийся следствием строительных дефектов, находящихся на после строительной гарантии, неправильных проектных решений. При этом Управляющая организация уведомляет Совет дома и застройщика об обнаружении таких дефектов и решений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям. При этом УК несет ответственность за действия привлекаемых третьих лиц как за свои собственные.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) 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.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

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

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

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме (далее по тексту – «Дополнительные услуги»), а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством. Управляющая организация вправе устанавливать тарифы на Дополнительные услуги по своему усмотрению, но вправе изменять тарифы на Дополнительные услуги

не чаще 1 раза в календарный год и на процентную величину не более процентной величины изменения индекса потребительских цен в РФ за истекший календарный год.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

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

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования вне рамок времени, отведенных действующим законодательством;

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

– о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

– о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

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

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

3.3.7. В случае установки индивидуальных приборов учета воды и тепловой энергии внутри помещения собственника, не позднее 24-го числа текущего месяца передавать в письменном виде в офис Управляющей организации, либо на электронную почту Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета

воды и тепловой энергии, если расчет за указанные услуги производится на основании показаний индивидуальных приборов учета.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.12 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.34. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

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

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым:

1. Общим собранием собственников помещений

2. Уполномоченным государственным (муниципальным) органом (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

Плата за жилое помещение включает в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации и в объемах, установленных настоящим договором. Услуги, не включаемые в плату за помещение, в частности, по содержанию и текущему ремонту внутриквартирного оборудования, не относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, оказываются Управляющей организацией по заявке Собственника по расценкам, утверждаемым Управляющей организацией.

Размер платы, установленный Общим собранием собственников помещений, действует до момента установления Общим собранием собственников помещений иного размера платы.

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги (отопление, водоснабжение и водоотведение), потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Расчет по индивидуальным приборам учета производится при наличии паспорта на прибор учета с момента его ввода в эксплуатацию. Ввод в эксплуатацию индивидуального прибора учета производится с момента составления Акта ввода в эксплуатацию, подписанный собственником помещения и Управляющей организацией.

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

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

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

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней указывается в отдельной строке платежного документа. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

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

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях №2 и № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.12. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещение о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.13. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.6 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

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

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

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

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

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

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 4).

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

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

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

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

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

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

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

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

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

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) 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 организации 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.

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

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

6.6. Совет дома вправе вносить предложения по очередности проведения тех или иных работ в рамках годового плана текущего ремонта в многоквартирном доме, а также по замене работ, указанных в годовом плане текущего ремонта любыми другими работами в рамках суммы затрат на текущий ремонт, предусмотренных сметой расходов, утвержденной Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Совет дома направляет предложения в форме надлежащим образом оформленного протокола заседания Совета дома по адресу электронной почты Управляющей организации mail@fmserv.ru. Предложения Совета дома являются обязательными для исполнения Управляющей организацией в рамках суммы затрат на текущий ремонт, предусмотренных сметой расходов, утвержденной Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

7.1.1.1. по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за 3 месяца до прекращения настоящего Договора.

7.1.1.2. по инициативе собственников в случае:

– принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 3 месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления,

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

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

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

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

8. Особые условия

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

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых

при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся непосредственно мешающие оказанию услуг техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на один год.

9.2. Договор вступает в действие с даты внесения многоквартирного дома в реестр лицензий Управляющей организации.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор управления считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 60 страницах и содержит 9 приложений.

Приложения:

1. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 2 л.

2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме: г. Москва, ул. Старопетровский проезд, д. 8 на 5 л.

3. Смета расходов на услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД: г. Москва, ул. Старопетровский проезд, д. 8 на 5 л.

4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 1 л.

5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 3 л.

6. Состав общего имущества жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Старопетровский проезд, д. 8 на 13 л.

7.1. Правила проживания, организации пропускного режима в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, д. 8 на 9 л.

7.2. Правила проведения ремонтных и строительно-монтажных работ в помещениях многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, д. 8 на 15 л.

7.3. Правила согласования проектов переустройства, переоборудования или перепланировки жилых/нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, д. 8 на 2 л.

11. Реквизиты сторон

Собственник:

ФИО _____

Паспорт серия _____ № _____

Выдан _____

Дата выдачи _____

Адрес регистрации _____

Телефон _____

Email _____

_____ Подпись

Управляющая организация:

Общество с ограниченной
ответственностью «ЖС фасилити
менеджмент»
Фактический и почтовый адрес: 105082,
Москва, Спартаковский переулок, д. 2,
строение 1, офис ЭТ П 0 (ЦОКОЛЬ) ПОМ
8 КОМ 6
тел. 7 495 999 72 23
ИНН 9701147008 КПП 770101001
Р/с 40702810438000245890 в
ПАО «СБЕРБАНК» г.Москва
БИК 044525225
К/с 30101810400000000225
Управляющий

_____ / А.Б. Корнев
М.П.

Приложение № 1 к Договору управления
 многоквартирным домом по адресу:
 г. Москва, ул. Старопетровский проезд, д. 8

Перечень
 технической документации на многоквартирный дом по адресу:
 г. Москва, ул. Старопетровский проезд, д. 8

N п/ п	Наименование документа	Количество листов	Примечания	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)	отсутствует		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	отсутствует		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	отсутствует		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	отсутствует	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	отсутствует	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	отсутствует	
		4.4. индивидуальных приборов учета	отсутствует	
		4.5. механического оборудования	отсутствует	
		4.6. электрического оборудования	отсутствует	
		4.7. санитарно-технического оборудования	отсутствует	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	отсутствует	
		4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	отсутствует	
5.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007)			
II. Иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка <19>	отсутствует		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП <20>	отсутствует		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома	отсутствует		
9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома	отсутствует		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ	отсутствует		

11.	Протокол измерения шума и вибрации	отсутствует	
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	отсутствует	
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	отсутствует	
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	отсутствует	
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование	отсутствует	
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию	отсутствует	
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	отсутствует	
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	отсутствует	
19.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: - договоры - списки - прочее	отсутствует	

Управляющая организация

Собственник

_____/ А.Б. Корнев /
М.П.

_____/_____/_____
Подпись Ф.И.О.

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

1. Управление.
 - Периодический обход МКД, территории, в том числе контроль технической, клининговой службы и охраны;
 - Прием жителей по вопросам жизнедеятельности дома, в том числе рассмотрение предложений и жалоб, урегулирование споров, контроль за выполнением;
 - Подготовка и проведение ОСС, подведение результатов, оформление протоколов, разработка сметы, отчета (финансово-хозяйственного плана) деятельности на год;
 - Досудебная и судебная работа с должниками;
 - Взаимодействие с органами государственной власти, надзорными органами, деловая переписка, документооборот;
 - Подбор и обучение кадров, разработка инструкций для подведомственных служб;
 - Курьерские услуги, почтовые услуги, услуги связи;
 - коммуникации с собственниками через соцсети, мобильное приложение, по голосовой связи;
 - подборка и обработка контента для ведения телеграмм канала;
 - содержание центрального аппарата

2. Санитарное содержание.
 - Влажная уборка квартирных и лифтовых холлов, общих коридоров;
 - Мытье полов лифтовых холлов и подъезда первого этажа;
 - Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;
 - Мытье пола кабины лифта;
 - Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта;
 - Мытье окон и витражей;
 - Уборка паркинга (уборка проездов- ежедневно, 6 раз в неделю);
 - Уборка паркинга (уборка машино-мест - ноябрь-март еженедельно, апрель-октябрь 2 раза в месяц);
 - Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков;
 - Влажная протирка подоконников, отопительных приборов;
 - Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью.

Работы в зимний период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;

Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, посыпка наледи песком или смесью песка с хлоридами, удаление снега и снежно-ледяных образований, а также вывоз снежных масс.

Работы по содержанию придомовой территории в летний период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка;

Летняя уборка включает в себя: подметание, мойку или поливку придомовых территорий.

3. Техническое обслуживание здания

Обслуживание электрохозяйства:

- периодические осмотры;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладку электрооборудования;
- эксплуатация и ремонт шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприёмников общедомовых потребителей, этажных щитков и шкафов и электроустановочных изделий, за исключением квартирных счётчиков энергии, осветительных установок общедомовых помещений: светильников на лестничных площадках, в поэтажных коридорах;
- эксплуатация и ремонт силовых и осветительных установок, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений, которые относятся к общему имуществу МКД.

Обслуживание систем водоснабжения и канализации:

- регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, общедомовых приборов учёта, расширительных баков, элементов, скрытых от постоянного наблюдения: разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах;
- контроль параметров воды – давления, температуры, расхода;
- ремонт и замена смесителей и кранов, которые относятся к общему имуществу в МКД;
- контроль за исправностью контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.);
- контроль за сохранностью герметичностью трубопровода и его соединительных элементов;
- контроль состояния канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

Обслуживание систем отопления:

- регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, общедомовых приборов учёта, расширительных баков, элементов, скрытых от постоянного наблюдения: разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах;
- контроль параметров теплоносителя и воды: давления, температуры и расхода;
- ремонт и замена смесителей и кранов, которые относятся к общему имуществу в МКД;
- контроль за сохранностью герметичностью трубопровода и его соединительных элементов;
- проведение испытаний на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления, их промывку и регулировку перед началом отопительного периода;

Обслуживание вентустановок:

- плановые осмотры (с одновременным устранением мелких неисправностей и выявлением фактов самовольного переустройства вентиляционных каналов/коробов);
- техническое обслуживание оборудования систем вентиляции и дымоудаления;
- контроль уровня шума и вибраций при работе оборудования;
- проведение обеспыливания и дезинфекции вентиляционных каналов;
- проверка работоспособности и ревизия на калориферных установках отключающей арматуры на входе и выходе теплоносителя;

Текущий ремонт МОП:

- устранение частичных деформаций, укрепление части фундамента или фасада, продухов вентиляции и подвальных помещений;
- обновление архитектурных элементов здания, герметизация стыков;
- покраска фасада, стен и потолка внутри помещения;
- восстановление элементов окон (замена стекол, рам, ручек, петель и т.д.);
- ремонт подъезда;
- усиление или устранение дефектов межквартирных перегородок;
- восстановление покрытия пола;
- замена или приведение в порядок почтовых ящиков;

- покраска труб;
 - мелкий ремонт перил;
 - замена осветительных приборов;
 - замена козырьков зданий, не являющихся капитальными сооружениями;
 - ремонт мусоропровода.
4. Благоустройство территории.
- Содержание и ремонт МАФ:
- ежедневные и сезонные осмотры;
 - техническое обслуживание и ремонт;
 - сезонная консервация оборудования детских площадок;
 - обеспечение технической исправности малых архитектурных форм и безопасность их использования (отсутствие трещин, ржавчины, сколов и других повреждений, проверка их устойчивости, наличие сертификатов соответствия игрового и спортивного оборудования и т.д.);
 - работы по своевременному ремонту, замене, очистке от грязи малых архитектурных форм, ежегодная замена песка в песочницах;
 - полив, подрезка, подкормка, прополка растений;
 - обновление почвы (подвоз, внесение в почву грунта и чернозема);
 - подготовка растений к зимовке;
 - уход за цветниками, газонами;
 - замена и посев газонной травы;
 - покос травы на газонах.
5. Дератизация и дезинсекция.
- проведение регулярных осмотров технических помещений, техподпольев, чердаков, подвалов, мусорокамер, площадки для сбора ТБО;
 - проведение профилактических и истребительных дератизационных мероприятий;
6. Обслуживание лифтов.
- техническое обслуживание лифтов (ТО1, ТО3, ТО6, ТО12);
 - ремонт или замена изношенных или вышедших из строя элементов лифта, не влияющих на основные параметры и характеристики лифта;
 - текущие ремонты лифтового оборудования (с закупкой запчастей);
 - аварийно-техническое обслуживание (круглосуточное освобождение пассажиров из кабины лифта с использованием диспетчерских систем контроля работы лифта, пуск остановившихся лифтов в работу, в том числе в выходные и праздничные дни);
 - диспетчеризация лифтов;
 - периодическое техническое освидетельствование лифтов;
 - страхование гражданской ответственности владельцев лифтов.
7. Техническое обслуживание систем противопожарной защиты.
- Техническое обслуживание систем ППС, ДУ и ППА:
- внешний осмотр и контроль составных частей системы;
 - проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах;
 - техническое обслуживание и ремонт составных частей системы;
 - проведение комплексных испытаний систем;
 - техническое обслуживание системы Оповещения и Управления Эвакуацией;
- Техническое обслуживание противопожарного водопровода:
- внешний осмотр составных частей системы (приемных приборов) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.п.;
 - проверка работоспособности системы в ручном и автоматическом режимах;
 - техническое обслуживание автоматической установки пожаротушения (дренчерных завес и оросителей);
 - проверка работоспособность шкафов управления;
 - регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств;
 - контроль за сохранностью герметичностью трубопровода и его соединительных элементов;
 - текущий ремонт;
 - перекатка рукавов на новое ребро;

- осмотр, обеспыливание, опломбировка и учет пожарных шкафов;
8. Техническое обслуживание слаботочных систем.
- Обслуживание домофонов:
- визуальный осмотр и контроль работы элементов системы;
 - техническое обслуживание (ТО1, ТО2, ТО3) и ремонт;
- Обслуживание системы видеонаблюдения:
- визуальный осмотр и контроль работы элементов системы;
 - техническое обслуживание (ТО1, ТО2, ТО3) и ремонт;
 - содержание серверной части оборудования;
 - покупка и обновление ПО;
- Обслуживание СКУД:
- визуальный осмотр и контроль работы элементов системы;
 - техническое обслуживание (ТО1, ТО2, ТО3) и ремонт;
 - покупка и обновление ПО;
 - закупка и программирование прокси карт и брелоков Е-марин;
- Обслуживание АСКУЭ:
- регулярный анализ данных, касающихся работы системы, отслеживание возможных изменений в ней, внесение необходимых корректив;
 - обеспечение функционирования программных средств;
 - контроль и проверка работоспособности всех элементов системы;
 - техническое обслуживание;
 - ремонт системы или замена нефункционирующего оборудования;
- Обслуживание АСКУВ:
- регулярный анализ данных, касающихся работы системы, отслеживание возможных изменений в ней, внесение необходимых корректив;
 - обеспечение функционирования программных средств;
 - контроль и проверка работоспособности всех элементов системы;
 - техническое обслуживание;
 - ремонт системы или замена нефункционирующего оборудования;
- Обслуживание АСКУТЭ:
- регулярный анализ данных, касающихся работы системы, отслеживание возможных изменений в ней, внесение необходимых корректив;
 - обеспечение функционирования программных средств;
 - контроль и проверка работоспособности всех элементов системы;
 - техническое обслуживание;
 - ремонт системы или замена нефункционирующего оборудования;
- Обслуживание АСУД:
- визуальный осмотр и контроль работы элементов системы;
 - техническое обслуживание (ТО1, ТО2, ТО3) и ремонт;
 - содержание серверной части оборудования;
 - покупка и обновление ПО;
 - периодическая проверка связи от переговорных устройств до центрального пульта;
9. Обслуживание ИТП
- ежедневные осмотры системы;
 - регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств;
 - контроль параметров теплоносителя и воды: давления, температуры и расхода;
 - проведение гидравлических и тепловых испытаний оборудования и работы по удалению накипи и коррозии;
 - контроль работоспособности исполнительных устройств, датчиков, приводов, частотных преобразователей, исправности световой индикации составных частей системы;
 - проверка работы автоматики установки: переключение насосов, работа электропривода КЗР в ручном и дистанционном режиме;
10. Расчет квартплаты и биллинг.
- Обработка сведений по ИПУ ХВС, ГВС, ЭЭ и ТЭ;
 - Начисление платы за ЖКУ в электронном виде;

- Рассылка платежей по электронной почте;
 - Распечатка платежей;
 - Выгрузка платежей в ГИС ЖКХ;
 - Выгрузка платежей в банк-онлайн, мобильное приложение;
 - Взаимодействие с собственниками по вопросам начисления платежей (по почте, телефону, мессенджерам);
11. Замена грязезащитных ковров.
- замена ковров в летнее время 1 раз в 2 недели;
 - замена ковров в зимнее время 1 раз в неделю;
12. Технический осмотр и испытания инженерных систем и конструкций здания. Претензионная и судебная работа с застройщиком.
- технический осмотр и испытания инженерных систем и конструкций здания;
 - привлечение экспертных организаций;
 - претензионная работа;
 - судебная работа;
 - юридическое предоставление интересов собственников перед застройщиком.
13. Охрана. Функционал.
- Осуществление контрольно-пропускного режима;
 - Обеспечение сохранности имущества объекта;
 - Предотвращение проникновения на объект посторонних лиц;
 - Контроль трафика грузового транспорта;
 - Контроль режима парковки автотранспорта в ЖК;
 - Выявление и пресечение нарушения режима тишины в МКД;
 - Обеспечение соблюдения внутриобъектового режима;
 - Контроль разгрузочно-погрузочных работ.

Управляющая организация

Собственник

_____ / А.Б. Корнев /

_____ / _____ /

М.П.

Подпись

Ф.И.О.

СМЕТА
расходов на услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего
имущества МКД, г. Москва, Старопетровский проезд, д. 8

НАДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ

№ п/п	Наименование работы	Периодичность	Стоимость	Стоимость	В расчете на 1 м ²
			плановая на 2023 год	плановая на 2023 год	
			ежегодная	ежемесячная	50336,70
Основные расходы					
1	Управление, аварийно-диспетчерская служба				
	<i>Итого за управление и аварийно-диспетчерскую службу:</i>		5 760 569,63	480 047,47	9,54
2	<i>Санитарное содержание</i>				
2.1	Влажная уборка квартирных и лифтовых холлов	2 раза в неделю выше 2 эт, 1 раз в день 1 эт в летнее время и 2 раза в день в зимнее время	4 700 663,09	391 721,92	7,78
2.2	Уборка территории	ежедневно	4 890 221,72	407 518,48	8,10
	<i>Итого за санитарное содержание</i>		9 590 884,81	799 240,40	15,88
3	<i>Техническое обслуживание здания</i>				
3.1	Обслуживание электрохозяйства	ежедневно	2 062 244,00	171 853,67	3,41
3.2	Обслуживание систем водоснабжения и канализации	ежедневно	2 405 951,34	200 495,94	3,98
3.3	Обслуживание систем отопления	ежедневно	1 718 536,67	143 211,39	2,85
3.4	Обслуживание вентустановок	ежемесячно	687 414,67	57 284,56	1,14
3.5	Текущий ремонт МОП	по мере необходимости	1 327 198,67	110 599,89	2,20
	<i>Итого за техническое обслуживание здания</i>		8 201 345,35	683 445,45	13,58
4	<i>Содержание территории</i>				
4.1	Благоустройство территории, содержание и ремонт МАФ	по мере необходимости	528 000,00	44 000,00	0,87
	<i>Итого за содержание территории</i>		528 000,00	44 000,00	0,87
5	<i>Дератизация и дезинсекция</i>	ежемесячно	26 400,00	2 200,00	0,04
6	<i>Техническое обслуживание лифтов</i>				
6.1	Техническое обслуживание лифтов	ежемесячно	1 490 400,00	124 200,00	2,47
6.2	Запчасти и текущий ремонт	по мере необходимости	248 400,00	20 700,00	0,41
6.3	Освидетельствование лифтов	1 раз в год	111 780,00	9 315,00	0,19
6.4	Страхования ГО владельцев лифтов	1 раз в год	41 400,00	3 450,00	0,07
	<i>Итого за техническое обслуживание и ремонт лифтов:</i>		1 891 980,00	157 665,00	3,13
7	<i>Техническое обслуживание систем противопожарной защиты</i>				

Продолжение таблицы «Надземная часть»					
7.1	Техническое обслуживание систем ППС, ДУ и ППА	ежемесячно	441 600,00	36 800,00	0,73
7.2	Техническое обслуживание противопожарного водопровода	ежемесячно	207 000,00	17 250,00	0,34
7.3	Перекатка рукавов на новое ребро	1 раз в год	134 964,00	11 247,00	0,22
	<i>Итого за техническое обслуживание систем противопожарной защиты</i>		783 564,00	65 297,00	1,30
8	<i>Техническое обслуживание слаботочных систем</i>				
8.1	Обслуживание домофонов	ежемесячно	310 500,00	25 875,00	0,51
8.2	Обслуживание видеонаблюдения	ежемесячно	248 400,00	20 700,00	0,41
8.3	Обслуживание СКУД	ежемесячно	207 000,00	17 250,00	0,34
8.4	Обслуживание АСКУЭ	ежемесячно	82 800,00	6 900,00	0,14
8.5	Обслуживание АСКУВ	ежемесячно	82 800,00	6 900,00	0,14
8.6	Обслуживание АСКУТЭ	ежемесячно	82 800,00	6 900,00	0,14
8.7	Обслуживание АСУД	ежемесячно	138 000,00	11 500,00	0,23
	<i>Итого за техническое обслуживание слаботочных систем</i>		1 152 300,00	96 025,00	1,91
9	<i>Обслуживание ИТП</i>				
9.1	Ежедневные осмотры, регистрация показателей, регламентные работы	ежемесячно	392 817,27	32 734,77	0,65
	<i>Итого за обслуживание ИТП</i>		392 817,27	32 734,77	0,65
10	<i>Расчет квартплаты и биллинг</i>				
10.1	Начисление платы за ЖКУ в электронном виде	ежемесячно	160 086,97	13 340,58	0,27
10.2	Рассылка платежей по электронной почте	ежемесячно	53 362,32	4 446,86	0,09
10.3	Распечатка платежей	ежемесячно	53 362,32	4 446,86	0,09
10.4	Взаимодействие с собственниками по вопросам начисления платежей (по почте, телефону, мессенджерам)	ежемесячно	266 811,61	22 234,30	0,44
	<i>Итого за расчет квартплаты и биллинг</i>		533 623,22	44 468,60	0,88
11	<i>Замена грязезащитных ковров</i>	1 раз в неделю зимой и 2 раза в месяц летом	273 240,00	22 770,00	0,45
12	<i>Технический осмотр и испытание инженерных систем и конструкций здания. Претензионная и судебная работа с застройщиком.</i>	по мере необходимости	683 268,64	56 939,05	1,13
13	<i>Механизованное перемещение и вывоз снега</i>	по мере необходимости	496 800,00	41 400,00	0,82
	<i>Итого за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт</i>		29 631 524,28	2 526 232,74	50,19
14	<i>Охрана (3 поста 24/7)</i>	круглосуточно	5 575 292,89	464 607,74	9,23
	<i>Итого за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт, охрану</i>		35 890 085,81	2 990 840,48	59,42

ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ (машино-места)

	Наименование работы	Периодичность	Стоимость плановая на 2023 год	Стоимость плановая на 2023 год	В расчете на 1 м2
			ежегодная	ежемесячная	5553,40
1	Управление, аварийно-диспетчерская служба				
	<i>Итого за управление и аварийно-диспетчерскую службу:</i>		635 753,23	52 979,44	9,54
2	<i>Санитарное содержание</i>				
2.1	Уборка паркинга (уборка проездов- ежедневно, 6 раз в неделю, уборка машино-мест - ноябрь-март еженедельно, апрель-октябрь 2 раза в месяц)	ноябрь-март еженедельно, апрель-октябрь 2 раза в месяц	1 890 599,50	157 549,96	28,37
	<i>Итого за санитарное содержание</i>		1 890 599,50	157 549,96	28,37
3	<i>Техническое обслуживание паркинга</i>				
3.1	Обслуживание электрохозяйства	ежедневно	443 827,73	36 985,64	6,66
3.2	Обслуживание дренажной системы	ежедневно	147 942,58	12 328,55	2,22
3.3	Обслуживание систем отопления и вентиляции	ежедневно	394 513,54	32 876,13	5,92
3.4	Текущий ремонт элементов внутренней отделки	в соответствии с планом ремонта	245 238,14	20 436,51	3,68
	<i>Итого за техническое обслуживание гаража</i>		1 231 521,98	102 626,83	18,48
4	<i>Техническое обслуживание систем противопожарной защиты</i>				
4.1	Техническое обслуживание систем ДУ и ППА	ежемесячно	648 600,00	50 369,34	9,07
4.2	Техническое обслуживание системы пожаротушения	ежемесячно	759 000,00	58 921,57	10,61
4.3	Перекатка рукавов на новое ребро	1 раз в год	24 840,00	1 943,69	0,35
	<i>Итого за техническое обслуживание систем противопожарной защиты</i>		1 334 815,22	111 234,60	20,03
5	<i>Техническое обслуживание слаботочных систем</i>				
5.1	Обслуживание системы видеонаблюдения	ежемесячно	77 303,33	6 441,94	1,16
5.2	Обслуживание СКУД	ежемесячно	66 640,80	5 553,40	1,16
	<i>Итого за техническое обслуживание слаботочных систем</i>		143 944,13	11 995,34	2,31
6	<i>Техническое обслуживание ворот и шлагбаумов</i>	ежемесячно	205 920,07	17 160,01	3,09
7	<i>Прочие расходы (запчасти и оборудование)</i>	ежемесячно	77 303,33	6 441,94	1,16
8	<i>Технический осмотр и испытания инженерных систем и конструкций здания. Претензионная и судебная работа с застройщиком.</i>	ежемесячно	75 304,10	6 275,34	1,13
9	<i>Охрана (3 поста, 24/7)</i>	ежемесячно	615 094,58	51 257,88	9,23
10	<i>Расчет квартплаты и биллинг</i>	ежемесячно	91 964,30	7 663,69	1,38
	<i>Итого за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт, охрану</i>		6 312 216,58	526 018,05	94,72

ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ (кладовки)

	Наименование работы	Периодичность	Стоимость плановая на 2023 год	Стоимость плановая на 2023 год	В расчете на 1 м2
			ежегодная	ежемесячная	408,60
1	<i>Управление, аварийно-диспетчерская служба</i>				
	<i>Итого за управление и аварийно-диспетчерскую службу:</i>		46 776,53	3 898,04	9,54
2	<i>Санитарное содержание</i>				
2.1	<i>Уборка МОП</i>	<i>еженедельно</i>	47 413,94	3 951,16	9,67
	<i>Итого за санитарное содержание</i>		47 413,94	3 951,16	9,67
3	<i>Техническое обслуживание паркинга</i>				
3.1	<i>Обслуживание электрохозяйства</i>	<i>ежедневно</i>	32 655,31	2 721,28	6,66
3.2	<i>Обслуживание дренажной системы</i>	<i>ежедневно</i>	10 885,10	907,09	2,22
3.3	<i>Обслуживание систем отопления и вентиляции</i>	<i>ежедневно</i>	29 026,94	2 418,91	5,92
3.4	<i>Текущий ремонт элементов внутренней отделки</i>	<i>в соответствии с планом ремонта</i>	18 043,78	1 503,65	3,68
	<i>Итого за техническое обслуживание гаража</i>		90 611,14	7 550,93	18,48
4	<i>Техническое обслуживание систем противопожарной защиты</i>				
4.1	<i>Техническое обслуживание систем ДУ и ППА</i>	<i>ежемесячно</i>	44 472,02	3 706,00	9,07
4.2	<i>Техническое обслуживание системы пожаротушения</i>	<i>ежемесячно</i>	52 022,95	4 335,25	10,61
4.3	<i>Перекатка рукавов на новое ребро</i>	<i>1 раз в год</i>	1 702,39	143,01	0,35
	<i>Итого за техническое обслуживание систем противопожарной защиты</i>		98 211,10	8 184,26	20,03
5	<i>Техническое обслуживание слаботочных систем</i>				
5.1	<i>Обслуживание системы видеонаблюдения</i>	<i>ежемесячно</i>	5 687,71	473,98	1,16
5.2	<i>Обслуживание СКУД</i>	<i>ежемесячно</i>	5 687,71	473,98	1,16
	<i>Итого за техническое обслуживание слаботочных систем</i>		11 375,42	947,95	2,32
6	<i>Техническое обслуживание ворот и шлагбаумов</i>	<i>ежемесячно</i>	15 150,89	1 262,57	3,09
7	<i>прочие расходы (запчасти и оборудование)</i>	<i>ежемесячно</i>	5 687,71	473,98	1,16
8	<i>Технический осмотр и испытания инженерных систем и конструкций здания. Претензионная и судебная работа с застройщиком.</i>	<i>ежемесячно</i>	5 540,62	461,72	1,13
9	<i>Охрана (3 поста, 24/7)</i>	<i>ежемесячно</i>	45 256,54	3 771,38	9,23
10	<i>Расчет квартплаты и биллинг</i>	<i>ежемесячно</i>	6 766,42	563,87	1,38
	<i>Итого за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт</i>		372 790,30	31 065,86	76,03

**ИТОГОВЫЕ ТАРИФЫ НА УСЛУГИ, УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, СТАРОПЕТРОВСКИЙ
ПРОЕЗД, ДОМ 8.**

Тариф для жилых (квартиры) и нежилых (коммерческие) помещений в надземной части многоквартирного дома, рублей за 1 м ²	59,42
Тариф для нежилых помещений в подземной части (паркинг) многоквартирного дома – машино-места , рублей за 1 м ²	94,72
Тариф для нежилых помещений в подземной части (паркинг) многоквартирного дома – кладовки , рублей за 1 м ²	76,03

Персонал занятый на объекте

Должность	Количество (ставка в год)
Управляющий (40 часов в неделю)	1,00
Менеджер по работе с клиентами (40 часов в неделю)	1,00
Главный инженер (40 часов в неделю)	1,00
Инженер по гарантийному обслуживанию (20 часов в неделю)	0,50
Уборщица (6 дней в неделю по 8 часов)	5,00
Уборщик (зима 6 человек, лето 3 человека, 6 дней в неделю по 8 часов)	4,25
Уборщик паркинга (зима 2 человека, лето 1 человек, 6 дней в неделю по 8 часов)	1,42
Тракторист (зима 5 мес.)	0,42
Техник (1 сантехник и 1 электрик в смену, вахта 15 дней)	4,00
Хаус мастер (40 часов в неделю)	1,00
Диспетчер (удаленно)	0,82
Бухгалтер расчетчик (удаленно)	0,36

После того как п. 12 (для МКД) и п.8 (для паркинга) данной сметы будет не актуален, средства по данной статье будут перенесены в п. 3.5 «Текущий ремонт МОП».

Управляющая организация

Собственник

_____/ А.Б. Корнев /
М.П

_____/_____
Подпись Ф.И.О

Приложение № 4 к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
г. Москва, ул. Старопетровский проезд, д. 8

**СХЕМА
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**

Ответственность сторон	
Управляющая организация	Собственник
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков, первое резьбовое соединение, запорно-регулирующая арматура до второго резьбового соединения.	От второго резьбового соединения первой запорно-регулирующей арматуры на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, трубопроводы, фильтры, счётчики воды и другое сантехоборудование.
Стояки внутридомовой системы отопления, отопительные приборы, установленные согласно проекту в местах общего пользования, отключающие устройства на ответвлениях от стояка, запорно-регулирующие краны на ответвлениях стояков до второго резьбового соединения.	От второго резьбового соединения первой запорно-регулирующей арматуры на ответвлениях стояков отопления, трубопроводы от первой запорно-регулирующей арматуры до отопительных приборов, отопительные приборы.
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до квартирных электрических счетчиков.	Электрический счетчик и вся система электроснабжения по квартире.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, общий канализационный стояк.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка.
Общие системы пожаротушения, пожароповещения и дымоудаления.	Внутриквартирные датчики и извещатели.
Домофон. До вводной коробки на слаботочной линии.	Домофон. От вводной коробки.

Управляющая организация

Собственник

_____/ А.Б. Корнев /
М.П

_____/_____
Подпись Ф.И.О

**ПОРЯДОК
 ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ
 ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ,
 ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ***

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно, а при аварии тупиковой магистрали -24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0, 1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C -оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающимся от установленного

менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)		до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

<p>6.2. Обеспечение температуры воздуха:</p> <p>а) в жилых помещениях не ниже + 18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже + 20(+22)°C</p> <p>б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:</p> <p>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;</p> <p>б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления</p>
<p>6.3. Давление во внутримдомовой системе отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);</p> <p>в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутримдомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования; обеспечивающего безаварийную работу внутримдомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация

Собственник

_____/ А.Б. Корнев /
М.П.

_____/_____/_____
Подпись Ф.И.О

**Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу: г. Москва,
 Старопетровский пр., д. 8 на земельном участке с кадастровым номером
 77:09:0003016:1000**

Наименование Элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Помещения общего пользования:		
Помещения общего пользования:	Количество- 708 шт. Площадь пола- 9948,8 кв.м.	Количество помещений, требующих текущего ремонта - 0 шт.
Лестничная клетка	Количество- 191 шт. Площадь пола- 2770,4 кв.м.	
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт- 161 шт.	
Коридоры	Количество- 152 шт. Площадь пола- 3 805,3 кв.м.	
Технические ЭТАЖИ	Количество- 1 шт. Площадь пола- 7883,7 кв.м.	
Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома:		
Кровля	Площадь-5575,63 кв.м.	Конструкции, требующее ремонта- 0шт.
Двери	Количество дверей, (ограждающих вход в помещения общего пользования и технический этаж)- 519 шт.	
	Двери и лючки ниш инженерных Коммуникаций- 664 шт.	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования- 285 шт.	
Подземная часть:		
Машино-места	Количество – 375 шт. Площадь – 5575,90 кв.м.	Количество помещений, требующих текущего ремонта - 0 шт.
Лестничная клетка	Количество –9 шт. Площадь –144,8 кв.м.	
Лифтовые шахты	Количество –18 шт. Площадь –52,2 кв.м.	
Лифтовые холлы	Количество –9 шт. Площадь –165,3 кв.м.	
Коридор	Количество –4 шт. Площадь –207,1 кв.м.	
Выезд из автостоянки	Количество –2 шт. Площадь –250,8 кв.м.	
Технические помещения	Количество –22 шт. Площадь –1430,1 кв.м.	
Кладовые	Количество –92 шт. Площадь –408,6 кв.м.	
Помещения уборочной техники	Количество –2 шт. Площадь –34,6 кв.м.	
Тамбуры	Количество –9 шт. Площадь –78,2 кв.м.	
Проезды	Количество –1 шт. Площадь –7533,1 кв.м.	
Ворота въезд-выезд в /из паркинга	Секционные ворота с лючком для пожарного крана- 2 шт.	
Технические средства организации дорожного движения	Дорожные знаки и указатели- 345 шт.	
	Шлагбаум со стрелой-2 шт.	
ДОО		
	Площадь- 1 548,6	Удовлетворительное состояние
Лестничная клетка ДОО	Количество-4 шт.	

	Площадь-97,8 кв.м.	
Лифт	Количество-1 шт. Площадь-1,0 кв.м.	
шлюз	Количество-1 шт. Площадь-113,6 кв.м.	
Тамбур	Количество-2 шт. Площадь-15,9 кв.м.	
Санузел	Количество-6 шт. Площадь-19,2 кв.м.	
туалетная	Количество-4 шт. Площадь-76,6 кв.м.	
мфз	Количество-1 шт. Площадь-85,2 кв.м.	
Кабинет для занятий	Количество-1 шт. Площадь-14,1 кв.м.	
Кабинет/комната отдыха персонала	Количество-6 шт. Площадь-75,0 кв.м.	
Групповая	Количество-3 шт. Площадь-160,6 кв.м.	
Спальная	Количество-5 шт. Площадь-244,8 кв.м.	
Раздевалка	Количество-4 шт. Площадь-160,4 кв.м.	
Буфетная	Количество-4 шт. Площадь-32,0 кв.м.	
Вестибюль	Количество-1 шт. Площадь-90,2 кв.м.	
Коридор	Количество-5 шт. Площадь-150,9 кв.м.	
ПУИ	Количество-3 шт. Площадь-19,2 кв.м.	
Кладовая	Количество-6 шт. Площадь-46,7 кв.м.	
Колясочная	Количество-1 шт. Площадь-8,0 кв.м.	
Бытовое помещение	Количество-13 шт. Площадь-128,4 кв.м.	
Комната охраны	Количество-1 шт. Площадь-9,0 кв.м.	
ФОК:		
	Площадь- 1 778,5 кв. м.	Удовлетворительное состояние
Лестничная клетка ФОК	Количество-4 шт. Площадь-91,7 кв.м.	
Вестибюль, коридор	Количество-4 шт. Площадь-290,4 кв.м.	
Тамбур	Количество-3 шт. Площадь-15,8 кв.м.	
Санузел	Количество-15 шт. Площадь-40,0 кв.м.	
Душевая	Количество-10 шт. Площадь-74,0 кв.м.	
Зал	Количество-8 шт. Площадь-663,1 кв.м.	
Кабинет	Количество-3 шт. Площадь-121,9 кв.м.	
Кабинет персонала	Количество-4 шт. Площадь-85,2 кв.м.	
Гардероб	Количество-1 шт. Площадь-14,2 кв.м.	
ПУИ	Количество-3 шт.	

	Площадь-16,1 кв.м.	
Раздевалка	Количество-4 шт. Площадь-154,3 кв.м.	
Бытовое помещение	Количество-13 шт. Площадь-110,5 кв.м.	
Помещение Охраны	Количество-1 шт. Площадь-13,6 кв.м.	
Техническое помещение	Количество- Площадь-9,0 кв.м.	
Благоустройство:		
Земельный участок, входящий в состав общего имущества	Площадь- 15 66,62 кв. м.	Удовлетворительное состояние
Элементы благоустройства	<p>Навес 12х5.5м- 2 шт. Пергола 1 (с подвесными качалками-3 шт)- 1 компл. Скамья (продолжение перголы 1) - 1 компл. Пергола 2 с деревянной скамьей- 1 компл. Подпорная стена с 3 деревянными скамьями- 2 компл. Подпорная стена с 5 деревянными скамьями- 1 компл. Часы металлические-1 шт. Эмблема "Роза ветров"-1 шт. Компас в мощении-1 шт. Скамейка с композитным брусом "Мадрид"-24 шт. Скамейка стальная "Флеш"-5 шт. Скамейка с навесом "Волна Вуд"-2 шт. Урна парковая "Краков кругла"-60 шт. Всепогодный теннисный стол-2 шт. Скамья модульная-2 шт. Шезлонг "Кристина"-4 шт. Велопарковка 7-ми местная "Спираль"-13 шт. Прямоугольный шахматный стол "Турнир"-1 шт. Витрина уличная "Буккроссинг"-2 шт. Столб навигации "Модерн"-2 шт. Навес ТБО-2 шт. Евроконтейнер пластиковый 1100 л. -6 шт. Грязезащитные решетки-274 шт. Зарядная станция "Город"-3 шт. Детский комплекс Корабль-1 шт. Детский комплекс-1 шт. Качели-1 шт. Песочница-5 шт. Столик детский-1 шт. Карусель-1 шт. Качели-1 шт. Лазелка малая-1 шт. Качалка-1 шт. Ящик-скамья для теневых навесов-6 шт. Качели-балансир-1 шт. Футбольные ворота-2 шт. Игровой комплекс-1 шт. Элемент благоустройства-1 шт. Балансир-1 шт. Лазелка-1 шт. Детский комплекс "Маяк"-1 шт. Детский игровой комплекс-2 шт. Детский домик-1 шт. Качалка Черепаха-1 шт. Качалка-1 шт. Детский игровой комплекс-2 шт. Развивающая тактильная панель Пиксели-2 шт. Развивающая тактильная панель Спираль-2 шт.</p>	Удовлетворительное состояние

	<p>Развивающая тактильная панель Штурвал-2 шт. Развивающая тактильная панель Лабиринт-2 шт. Качалка-балансир-4 шт. Детский игровой комплекс-2 шт. Качалка Дельфин-2 шт. Качалка Медуза-2 шт. Детский игровой комплекс-2 шт. Качалка Тюлень-2 шт. Тренажер-4 шт. Ограждение общей территории- 595 м. п. Калитка-2 шт. Ограждение дворовой территории 17,8 м. п. Ворота 5,2х2,2 - 2 шт., Калитка – 3 шт. Ограждение территории детского сада 207,0 м. п. Ворота 4,2х2,2 - 2 шт., Калитка – 3 шт.</p>	
Зеленые насаждения	<p>Лиственные деревья: береза пушистая- 19 шт. дуб красный- 1 шт. клен остролистный Emerald Queen-16 шт. клен остролистный Royal Red -1 шт. клен татарский-1 шт. липа мелколистная-16 шт. яблоня гибридная Rudolph -3 шт. Хвойные деревья: Ель колючая (зеленая)- 3 шт. Лиственные кустарники: гортензия метельчатая Kyushu-44 шт. дерен белый Elegantissima-174 шт. дерн отпрысковый Flaviramea-194 шт. ирга канадская- 27 шт. кизильник блестящий-649 шт. лещина обыкновенная-15 шт. пузыреплодник калинолистный Diabolo-70 шт. сирень обыкновенная-5 шт. спирея серая Grefsheim- 342 шт. спирея вангутта-32 шт. спирея японская Goldmound-2324 шт. спирея японская Little Princess-3115 шт. стефанандра Crispa-845 шт. Хвойные кустарники: можжевельник казацкий-150 шт. можжевельник средний Mint Julep-130 шт. сосна горная-14 шт. сосна горная Pumilio-12 шт. Многолетники: щучка дернистая-1797 шт. шалфей дубравный-2364 шт. вейник остроцветковый-1316 шт. лук гигантский-750 шт. крокус, мускари, галантус -2500 шт. Лианы: Виноград девичий-300 шт.</p>	Удовлетворительное состояние
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
Лифты и лифтовое оборудование	<p>Марки лифтов -ООО «ПО Евролифтмаш» Количество – 18 шт. Грузоподъемность - 1000 кг.</p>	Не требует ремонта
Мусоропровод	<p>Количество – 9 шт. Длина ствола -62,05- 78,55 м. Количество загрузочных устройств -9 шт.</p>	Не требует ремонта
Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:		
	1. Трубопровод ЦО-14 шт.	Не требует ремонта

	2. Трубопровод ГВС- 3886 м. п.	Не требует ремонта
	3. Трубопровод ХВС- 1976 м. п.	Не требует ремонта
	4. Трубопровод система канализации – 928 м.п.	Не требует ремонта
	5. КЛ электроснабжения	Не требует ремонта
	6. Слаботочные сети и автоматизация – 8 шт.	Не требует ремонта
Вентиляция	(Количество вентиляционных каналов: приточные системы -11 шт. вытяжные системы -177шт.) 364 шт.	Не требует ремонта
	Материал вентеляционных каналов: оцинкованная сталь	
	Протяженность вентиляционных каналов- 30 622 м.	
	Количество вентиляционных коробов- 15 311 шт.	
Кондиционирование	Кол-во систем: 18 шт. основных, 8 шт. резервных – 26 шт.	Не требует ремонта
Дымовая вентиляция	(Количество систем: Систем дымоудаления 26 шт. систем подпора 87 шт) – 113 шт.	Не требует ремонта
	Материал: оцинкованная сталь	
	Протяженность дымовых труб – 4 458 м. п.	
Водосточные трубы	Количество водосточных труб	Не требует ремонта
	Протяженность водосточных труб -Труба SMLd100-200-1262 м. п.	
	Труба НПВХ d100 – 833 м. п.	
	Труба ст. оц. D40-76- 1 196 м. п.	
	Труба ВЧШГ 2d100-d200 (выпуски) – 27,75 м. п.	
Труба ПЭ d200-400 (нар. сеть) – 356 м. п.		
Труба ПЭ 2<1350(нар. сеть)- 15,96 м. п.		
ДНС	(Q=169л/с, 608м ³ /ч D/H=3,2/7,5m Насосы Grundfos SE2.110.250.185.4.52LCN5ID - 2шт) – 1 шт.	Не требует ремонта
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - ВРУ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10.1, И, 12, 13, 14 – 15 шт.	Не требует ремонта
Светильники	Количество - LEDNIC, EVA NOFRAME WHITE, Svetlon, Селекта, ДТУ-09У ЗОД, ДПД – 4 595 шт.	Не требует ремонта
'Магистраль с распределительным щитком	Количество - ЩРН, ЩУ, ЩР, ЩО, ЩАО, ЩРСС, ЩРВ-В, ЩРВ-П, ЩМ	Не требует ремонта
Электрические приборы учета	Счетчики электрической энергии Меркурий	Не требует ремонта
Сети электроснабжения ЖК	Длина КЛ- 1186 м. п.	Не требует ремонта
Сети электроснабжения ДОО	Длина КЛ - 211 м.п.	Не требует ремонта
Система отопления и теплоснабжения приточной вентиляции:		
Трубопроводы систем теплоснабжения и отопления МОП, БКТ, паркинг	Трубопроводы стальные	Не требует ремонта
	Ду15 мм – 730 м.	
	Ду20 мм- 1632 м.	
	Ду25 мм – 2159 м.	
	Ду32 мм- 1030 м.	
	Ду40 мм – 965 м.	
	Ду50 мм- 1457 м.	
	Ду65 мм – 1 163 м.	
	Ду80 мм- 1926 м.	
	Ду 100 мм- 1002 м.	
	Ду125 мм- 496 м.	
	Ду 150 мм – 316 м.	
	Ду200 мм – 15 м.	
	Трубопровод оцинкованный ф32мм (дренаж)	
	Трубопроводы из сшитого полиэтилена «Sanext»:	
	16x2,2, ф20x2,8- 2365 м.	
	Компенсатор:	
Ду 15 мм-24 м.		
Ду20 мм- 28 м.		

	Ду25 мм- 10 шт. Ду32 мм -6 шт. Ду40 мм -32 шт. Ду50 мм -32 шт. Ду65 мм – 41 шт. Ду80 мм – 26 шт. Ду 100 мм – 18 шт. Ду125 мм -12 шт. Ду 150 мм – 2 шт.	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения приточной вентиляции и отопления МОП, БКТ, паркинг	Узел нижнего подключения радиатора «Sanext» - 114 шт. Термостатический клапан Ду 15мм -291шт Клапан запорный прямой Ду 15мм – 291 шт. Кран шаровый Ду15мм- 861 шт. Кран шаровый Ду20мм – 186 шт. Кран шаровый Ду25мм – 76 шт. Кран шаровый Ду32мм – 24 шт. Кран шаровый Ду32мм (дренаж) – 159 шт. Кран шаровый Ду40мм- 22 шт. Кран шаровый Ду50мм- 30 шт. Кран шаровый Ду65мм – 16 шт. Кран шаровый Ду80мм- 12 шт. Кран шаровый Ду 100мм – 34 шт. Кран шаровый Ду125мм- 4 шт. Кран шаровый Ду 150мм – 4 шт. Балансировочный клапан Ду 15мм – 5 шт. Балансировочный клапан Ду20мм – 8 шт. Балансировочный клапан Ду25мм – 37 шт. Балансировочный клапан Ду32мм- 5 шт. Балансировочный клапан Ду40мм- 1 шт. Балансировочный клапан Ду80мм- 8 шт. Балансировочный клапан Д100мм – 1 шт. Фильтр Ду50мм – 1 шт. Фильтр Ду100мм – 1 шт.	Не требует ремонта
Коллекторные узлы отопления (квартиры) и БКТ	«Weser» - 187 шт.	Не требует ремонта
Отопительные приборы в МОП, БКТ, паркинг	Радиатор «Buderus» с боковым подключением – 285 шт. Радиатор «Buderus» с нижним подключением – 13 шт. Конвектор напольный КПНК – 101 шт. Регистр – 6 шт. Электрический конвектор «Kalashnikov»- 9 шт. Тепловентилятор «Тепломаш» со смесительным узлом – 33 шт. Воздушно-тепловая завеса «ТЕПЛОМАШ» со смесительным узлом – 4 шт.	Не требует ремонта
Смесительные узлы системы теплоснабжения приточной вентиляции	Смесительный узел «Korf» - 13 шт.	Не требует ремонта
Теплосчетчики на системах отопления и теплоснабжения приточной вентиляции БКТ	Пульсар Ду 15мм – 59 шт.	Не требует ремонта
Трубопроводы систем теплоснабжения и отопления ФОК	Ду 15 мм – 143 м. Ду20 мм – 890 шт. Ду25 мм – 69 м. Ду32 мм – 36 шт. Ду65 мм – 80 шт. Трубопроводы из сшитого полиэтилена «Sanext»: 16x2,2, ф20x2,8- 17 42 м.	Не требует ремонта

Коллекторные узлы ФОК	«Weser» - 11 шт.	Не требует ремонта
Отопительные приборы ФОК	Радиатор «Buderus» с боковым подключением – 6 шт.	Не требует ремонта
	Радиатор «Buderus» с нижним подключением – 30 шт.	
	Конвектор напольный КПНК – 37 шт.	
Задвижки, вентели, краны на системах теплоснабжения приточной вентиляции и отопления ФОК	Узел нижнего подключения радиатора «Sanext» - 67 шт.	Не требует ремонта
	Термостатический клапан Ду 15мм – 6 шт.	
	Клапан запорный прямой Ду 15мм - 6 шт.	
	Кран шаровый Ду 15мм – 182 шт.	
	Кран шаровый Ду 20мм – 22 шт.	
	Кран шаровый Ду 25мм – 2 шт.	
Смесительные узлы системы теплоснабжения приточной вентиляции ФОК	Смесительный узел «Korf» - 12 шт.	Не требует ремонта
	Смесительный узел «Korf» - 12 шт.	Не требует ремонта
Трубопроводы систем теплоснабжения и топления ДОО	Ду 15 мм – 120 м.	Не требует ремонта
	Ду20 мм – 43 шт.	
	Ду25 мм – 16 м.	
	Ду50 мм – 9 шт.	
	Трубопроводы из сшитого полиэтилена «Sanext»:	
	16x2,2, ф20x2,8 – 1204 м.	
16x2,2 для теплого пола -1780 м.		
Коллекторные узлы ДОО	«Weser» -4 шт.	Не требует ремонта
Коллекторные узлы теплого пола ДОО	Распределительный коллектор теплого пола – 2 шт.	
Отопительные приборы в ДОО	Радиатор «Buderus» с боковым подключением – 4 шт.	Не требует ремонта
	Радиатор «Buderus» с нижним подключением – 59 шт.	
	Встраиваемый в пол конвектор – 2 шт.	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения приточной вентиляции и отопления ДОО	Узел нижнего подключения радиатора «Sanext»	Не требует ремонта
	Термостатический клапан Ду 15мм – 4 шт.	
	Клапан запорный прямой Ду 15мм – 4 шт.	
	Кран шаровый Ду 15мм -34 шт.	
	Кран шаровый Ду25мм – 2 шт.	
	Кран шаровый Ду32мм – 4 шт.	
	Кран шаровый Ду50мм – 2 шт	
	Балансировочный клапан Ду 15мм – 2 шт.	
Смесительные узлы системы теплоснабжения приточной вентиляции ДОО	Смесительный узел «Korf» - 12 шт.	Не требует ремонта
Смесительные узел теплого пола ДОО	Смесительный узел – 2 шт.	Не требует ремонта
ИТП:		
Теплообменники	Теплообменник пластинчатый разборный системы ГВС 1 -я зона,1 ступень – 1 шт.	
	Теплообменник пластинчатый разборный системы ГВС 1-я зона, 2 ступень – 1 шт.	
	Водонагреватель электрический емкостной нерж, сталь V=550л, N=15 кВт, d780x1860, 3x400 В – 2 шт.	
	Теплообменник пластинчатый разборный системы ГВС 2-я зона, 1 ступень – 1 шт.	
	Теплообменник пластинчатый разборный системы ГВС 2-я зона, 2 ступень – 1 шт.	
	Теплообменник пластинчатый разборный системы отопления 1 –я зона – 1 шт	
	Теплообменник пластинчатый разборный системы отопления ДОО – 1 шт.	
	Теплообменник пластинчатый разборный системы вентиляции – 1 шт.	
Насосное оборудование	Насосы подпитки и заполнения систем отопления ДОО и вентиляции G=3,39 м3/ч, H=10 м.вод.ст, N= 0,55 кВт, n= 1400	

	об/мин, U=3x220/380 В -2 шт.	
	Насос циркуляционный системы ГВС G=5.4 м3/ч, H=15 м.вод.ст, N= 0,75 кВт, n =2855 об/мин, U=3x230/380В – 2 шт.	
	Насос циркуляционный системы ГВС ДОО (резерв) G=0,392 м3/ч, H=8 м.вод.ст, N=0,4 кВт, 3x400 В – 2 шт.	
	Насос циркуляционный системы ГВС 2-я зона G=3,89 м3/ч, H=17 м.вод.ст, N=1,1 кВт, n = 2835 об/мин, U=3x230/380 В – 2 шт.	
	Насос циркуляционный системы отопления 1-я зона G=186 м3/ч, H=20 м.вод.ст, N= 15 кВт, n=1470 об/мин, U=3x 380/660 В – 2 шт.	
	Насос циркуляционный системы отопления G=3,34 м3/ч, H=17 м.вод.ст, N= 0,75 кВт, n = 2855 об/мин, U=3x220/380 В с фазовой изоляцией для работы с внешним ЧРП – 2 шт.	
	Насос циркуляционный системы вентиляции G=63,85 м3/ч, H=20 м.вод.ст, N= 5,5 кВт, n = 2920 об/мин, U=3x 380В – 2 шт.	
АУПД	Система поддержания давления и заполнения отопления 1-й зоны SPL	Не требует ремонта
Расширительный бак	Мембранный расширительный бак системы отопления ДОО V=100л, Pmax=6 бар, Pн=1,7 бар, Pпк=3,0 бар SPL RM 100 – 1 шт.	Не требует ремонта
	Мембранный расширительный бак системы вентиляции V =750л, Pmax=6 бар, Pн=1,9 бар, Pпк=4,5 бар SPL RM 750 - 3 шт.	
Задвижки, вентили, краны, обратные клапаны, фильтры, балансировочная арматура	Грязевик вертикальный Ду200 мм – 1 шт.	Не требует ремонта
	Фильтр Ду25мм – 3 шт.	
	Фильтр Ду65мм -1 шт.	
	Фильтр Ду65мм – 2 шт.	
	Фильтр Ду80мм – 2 шт.	
	Фильтр Ду 100мм – 1 шт.	
	Фильтр Ду 150мм – 1 шт.	
	Фильтр Ду200 мм- 3 шт.	
	Кран шаровой Ду15 мм- 90 шт.	
	Кран стальной шаровой под приварку/фланцевый Ду25 мм – 86 шт.	
	Кран стальной шаровой под приварку/фланцевый Ду50 мм – 13 шт.	
	Кран стальной шаровой под приварку/фланцевый Ду65 мм – 20 шт.	
	Кран стальной шаровой под приварку/фланцевый Ду80 мм – 24 шт.	
	Кран стальной шаровой под приварку/фланцевый Ду 100 мм – 15 шт.	
	Кран стальной шаровой под приварку/фланцевый Ду 125 мм – 4 шт.	
	Кран стальной шаровой под приварку/фланцевый Ду 150 мм – 9 шт.	
	Кран стальной шаровой фланцевый Ду200 мм; Ру 16 бар с ручным редукторным приводом – 5 шт.	
	Кран стальной шаровой фланцевый Ду200 мм; Ру25 бар с ручным редукторным приводом – 2 шт.	
Дисковый поворотный затвор DN 65 – 2 шт.		
Дисковый поворотный затвор DN 100 – 1 шт.		
Дисковый поворотный затвор DN 125 – 5 шт.		
Дисковый поворотный затвор DN 200 – 2 шт.		
Дисковый поворотный затвор DN 250 – 8 шт.		

	Балансировочный клапан Ду50 мм – 2 шт.	
	Балансировочный клапан Ду65 мм – 4 шт	
	Балансировочный клапан Ду80 мм – 1 шт.	
	Балансировочный клапан Ду 100 мм – 1 шт.	
	Балансировочный клапан Ду 125 мм – 3 шт.	
	Балансировочный клапан Ду200 мм – 1 шт.	
	Регулятор перепада давления Ду125 мм – 1 шт	
	(Регулирующий клапан Ду50 мм; Kvs=40 м3/ч; Ру25 бар -электропривод, 230 В -концевые выключатели с потенциометром (10 кОм)-2 шт) – 1 шт.	
	(Регулирующий клапан Ду50 мм; Kvs=40 м3/ч; Ру25 бар -электропривод, 230 В -концевые выключатели с потенциометром (10 кОм)-2 шт) – 1 шт.	
	Регулирующий клапан Ду80 мм; Kvs=100 м3/ч; Ру 16 бар -электропривод. 230 В – 1 шт	
	(Регулирующий клапан Ду 15 мм; Kvs=2,5 м3/ч; Ру25 бар -электропривод. 230 В -концевые выключатели с потенциометром (10 кОм)-2 шт) – 1 шт.	
	Регулирующий клапан Ду65 мм; Kvs=63 м3/ч; Ру 16 бар -электропривод, 230 В – 1 шт	
	Обратный клапан Ду 15 мм – 1 шт.	
	Обратный клапан Ду25 мм – 2 шт.	
	Обратный клапан Ду50 мм – 5 шт.	
	Обратный клапан Ду65 мм – 2 шт.	
	Обратный клапан Ду80 мм – 6 шт.	
	Обратный клапан Ду 100 мм – 2 шт.	
	Обратный клапан Ду 150 мм – 2 шт.	
	Обратный клапан Ду200 мм – 2 шт.	
	Предохранительный клапан Ду 15 мм – 1 шт.	
	Предохранительный клапан Ду32 мм – 1 шт.	
	Предохранительный клапан Ду40 мм – 1 шт.	
	Клапан электромагнитный подпитки (вентиляция); DN20, Kvs=8 м3/ч; -220В, Н.З., в сборе с катушкой ВВ 220 В в комплекте с кабельной вилкой – 1 шт.	
	Клапан электромагнитный подпитки (отопление ДОО); DN 15, Kvs=4 м3/ч; -220В, Н.З. в сборе с катушкой ВВ 220 В в комплекте с кабельной вилкой – 1 шт.	
Теплосчетчики	(Тепловычислитель ВИС.ТЗ, в составе ПРН-150 - 2 шт) – 1 шт	Не требует ремонта
	(Тепловычислитель ВИС.ТЗ, в составе ПРН-150 - 1 шт, ПРН-65 -1 шт, ПРН-80 - 1 шт) – 1 шт.	
	(Тепловычислитель ВИС.ТЗ, в составе ПРН-50 - 2 шт, ПРН-32 - 2 шт) – 1 шт.	
	(Тепловычислитель ВИС.ТЗ, в составе ПРН-15 - 2 шт, ПРН-25 - 1 шт, ПРН-32 - 1 шт) – 1 шт.	
	(Тепловычислитель ВИС.ТЗ, в составе ПРН-15 - 2 шт, ПРН-32 - 2 шт) – 1 шт.	
	Счетчик холодной воды ВМХи-50 – 1 шт.	
	Счетчик холодной воды ВМХи-65- 1 шт	
Водосчетчик МТВИ-32- 1 шт.		
КИП	Манометр «РОСМА» - 190 шт.	Не требует ремонта
	Термометр «РОСМА» -76 шт.	
Трубопроводы стальные	Ду 15 мм – 96 м.	Не требует ремонта
	Ду20 мм – 54 м.	

	Ду25 мм – 9 м. Ду32 мм – 47 м. Ду40 мм – 53 м. Ду50 мм – 113 м. Ду65 мм – 114 м. Ду80 мм – 93 м. Ду 100 мм – 72 м. Ду 125 мм – 80 м. Ду150 мм – 68 м. Ду200 мм – 68 м. Ду250 мм – 31 м. Ду300 мм – 7 м.	
Трубопроводы стальные оцинкованные	Ду 15 мм – 12 м. Ду25 мм – 52 м. Ду32 мм – 52 м. Ду40 мм – 2 м. Ду50 мм – 4 м. Ду65 мм – 41 м. Ду80 мм – 98 м. Ду 100 мм – 64 м. Ду 125 мм – 2м.	Не требует ремонта
Насосы: Насосная установка ХВС 1-й зоны Насосная установка ХВС 2-й зоны Насосная установка АПТВП 1-й зоны Жокей станция 1-й зоны ВПВ Насосная установка ВПВ 2-й зоны Жокей станция 2-й зоны ВПВ Насосная установка АПТВП паркинга Жокей насос АПТ Канализационный насос Дренажный насос Дренажный насос	Wilo COR-3 Helix V 1606/SKw-EB-R - 1 шт. Wilo COR-3 Helix V 1610/SKw-EB-R - 1 шт. Wilo CO 2 BL 65/210-22/2/SK-FFS- X8-2V35-J6-F - 1 шт. Wilo CO 1 Helix First V 1007/J-ET-R - 1 шт. Wilo CO 2 Helix V 3605/SK-FFS-X8- 2V35-J6-R - 1 шт. Wilo CO 1 Helix First V 1608/J-ET-R - 1 шт. Wilo CO 4 MVI9502/1/SK-FFS-X8-2V35-J5-R - 1 шт. Wilo CO 1 Helix First V 407/J-ET-R - 1 шт. Grundfos Sololift2 C-3 Wilo Rexa MINI3-V04.il M06-523 A- 5M – 44 шт. Wilo Drain TMT 32M/113/7,5 – 4 шт.	Не требует ремонта
Трубопроводы холодной воды	Труба ст. оц. d 15-200 – 4582 м. Труба сш. полиэтилен d20-25 - 10750 м. Труба ст. d15-250 – 12 863 м.	Не требует ремонта
Трубопроводы горячей воды	Труба ст. оц. d 15-80 -7 536 м. Труба сш. полиэтилен d20-25 -11 073 м.	Не требует ремонта
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	задвижки d80-200 – 32 шт.	Не требует ремонта
	краны d 15-50- 3 194 шт.	
	Затворы d50-1 50 – 225 шт.	
Коллективные приборы учета	Счетчик ХВС d80 – шт.	Не требует ремонта
Водосчетчики ХВС	Пульсар d15 – 759 шт.	Не требует ремонта
Водосчетчики ГВС	Пульсар d15 – 759 шт.	Не требует ремонта
Коллекторные узлы ХВС	Weser – 152 шт.	Не требует ремонта
Коллекторные узлы ТВС	Weser – 152 шт.	Не требует ремонта
Трубопроводы канализации	Труба ПП d50-100 – 8 189 м. Труба SMLd100 – 853 м. Труба ст. оц. d50 – 50 м. Труба ВЧШГ 2d 100 (выпуски) - 60,7 м Труба ВЧШГ d200 (нар. сеть) – 135 м.	Не требует ремонта
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	Блочный комплектный ГРЩ-1 – 1 компл.	Не требует ремонта
	Блочный комплектный ГРЩ-2 – 1 компл.	

	<p>Внутриплощадочные кабельные линии 0,4кВ:</p> <p>ГРЩ-1 до ВРУ-1 - 4АПвБШвнг(А)-LS 4x300 – 144,5 м. п.</p> <p>ГРЩ-1 до ВРУ-2 - 4АПвБШвнг(А)- LS 4x300- 135 м. п.</p> <p>ГРЩ-1 до ВРУ-5 - 6АПвБШвнг(А)- LS 4x185 -306 м. п.</p> <p>ГРЩ-1 до ВРУ-6 - 6АПвБШвнг(А)- LS 4x240 – 303,5 м. п.</p> <p>ГРЩ-1 до ВРУ-11 - 2АПвБШвнг(А)- LS 4x185 – 308 м. п.</p> <p>ГРЩ-1 до ВРУ-13 - 4ПвБШвнг(А)- LS 4x240 – 129 м. п.</p> <p>ГРЩ-1 до ВРУ-10 - 4АПвБШвнг(А)- LS 4x150 – 126 м. п.</p> <p>ГРЩ-2 до ВРУ-3 - 4ПвБШвнг(А)- LS 4x240 – 121,5 м. п.</p> <p>ГРЩ-2 до ВРУ-4 - 4ПвБШвнг(А)- LS 4x240 – 109,5 м. п.</p> <p>ГРЩ-2 до ВРУ-7 - 4ПвБШвнг(А)- LS 4x240 -397,5 м. п.</p> <p>ГРЩ-2 до ВРУ-8 - 4ПвБШвнг(А)- LS 4x240 – 399,5 м. п. .</p> <p>ГРЩ-2 до ВРУ-9 - 4ПвБШвнг(А)- LS 4x240 -410 м. п.</p> <p>ГРЩ-2 до ВРУ-10.1 - 4АПвБШвнг(А)- LS 4x150 – 109,5 м. п.</p> <p>ГРЩ-2 до ВРУ-12 - 2АПвБШвнг(А)- LS 4x50 – 140 м. п.</p> <p>ГРЩ-2 до ВРУ-14 - 2АПвБШвнг(А)- LS 4x70- 113,5 м. п.</p>	
	<p>Внутриплощадочные кабельные линии наружного освещения ЖК 0,4кВ:</p> <p>- ВРУ-13, от ЩНО ЖК до опор освещения ВБ6Швнг(А)-LS 5x10, 5x4, 3x4, 3x2,5, 2x2,5 – 1748 м.п.</p>	Не требует ремонта
	<p>Внутриплощадочные кабельные линии наружного освещения ДОО 0,4кВ:</p> <p>- ВРУ-11, от ЩНО ДОО до опор освещения ВБ6Швнг(А)-LS 3x4 – 121 м. п.</p>	Не требует ремонта
Система автоматической пожарной сигнализации	ППКУ охранно-пожарный адресный Рубеж-2ОП прот. R3 -62 шт.	Не требует ремонта Не требует ремонта
	Источник вторичного электропитания резервированный ИВЭПР 12/3,5 RS-R3 2x17 БР – 106 шт.	Не требует ремонта
	Бокс резервного электропитания БР12 исп. 2x17 – 22 шт.	Не требует ремонта
	Аккумулятор герметичный свинцово-кислотный SF 1217 – 160 шт.	Не требует ремонта
	Устройство дистанционного пуска УДП 513-11 прот. R3 – 429 шт.	Не требует ремонта
	Оповещатель охранный пожарный световой ОПОП 1-8 "ВЫХОД" – 522 шт.	Не требует ремонта
	Оповещатель охранный пожарный световой ОПОП 1-8 прочие – 107 шт.	Не требует ремонта
	Модуль управления противопожарным клапаном (дымоудаления) МДУ-1 прот. R3 – 1087 шт.	Не требует ремонта
	Извещатель дымовой адресно- аналоговый ИП 212-64 прот. R3 – 3920 шт.	Не требует ремонта
	Извещатель пожарный ручной адресный ИПР 513-11 прот.R3 – 531 шт.	Не требует ремонта
	Повторитель интерфейса МС-ПИ «Рубеж» - 2 шт.	Не требует ремонта
	Адресный релейный модуль РМ-1К прот. R3 – 21 шт.	Не требует ремонта
	Адресный релейный модуль РМ-4К прот. R3 – 57 шт.	Не требует ремонта
	Извещатель охранный магнитоуправляемый адресный ИО 10220-2- 160 шт.	Не требует ремонта
	Изолятор шлейфа ИЗ-1 прот. R3 – 729 шт.	Не требует ремонта
Метка адресная АМ-1 прот. R3 – 626 шт.	Не требует ремонта	
Автоматизированная система управления и	<p>Шкаф автоматизации ШУ – 106 шт</p> <p>Комплект автоматики – 106 шт.</p>	Не требует ремонта Не требует ремонта

диспетчеризации	Программно-аппаратный комплекс Пульт АСУД-248 ПК – 1 шт.	Не требует ремонта
	Специализированный телефонный аппарат – 1 шт.	Не требует ремонта
	Монитор- 1 шт.	Не требует ремонта
	Комплект (клавиатура+мышь) – 1 шт	Не требует ремонта
	Колонки (2шт)- 1 шт.	Не требует ремонта
	Источник бесперебойного питания 1200ВА Back-UPS Pro BR1200G-RS – 1 шт.	Не требует ремонта
Система контроля и управления доступом	МКД-2 проТ.Р3- 141 шт.	Не требует ремонта
	Рубеж-2ОП проТ.Р3 – 41 шт.	Не требует ремонта
	Приток-А-КОП-02 – 1 шт.	Не требует ремонта
	ИВЭПР 12/5 исп 2х40-Р БР – 1 шт.	Не требует ремонта
	Извещатель охранный ИО-10220-2 – 116 шт.	Не требует ремонта
	Извещатель охранный ИО 30920-2 – 38 шт.	Не требует ремонта
	Извещатель охранный точечный магнитоконтактный (для металлических дверей) ИО 102-20 Б2М- 111 шт.	Не требует ремонта
	Кнопка тревожной сигнализации ИОЮ1-1(В) (КНС-1) – 3 шт.	Не требует ремонта
	Адресная метка АМ-1 – 3 шт.	Не требует ремонта
	Блок реле РМ-4 – 1 шт.	Не требует ремонта
	Считыватель бесконтактный без клавиатуры, карты стандарта - 133 шт.	Не требует ремонта
	Замок электромагнитный EML300 ML-350AWS – 133 шт.	Не требует ремонта
	Кнопка выхода АТ-Н801А – 133 шт.	Не требует ремонта
	Ответное переговорное устройство Tantos Amelie – 1 шт.	Не требует ремонта
	Вызывное переговорное устройство Tantos Walle+ - 1 шт.	Не требует ремонта
Система охранного теленаблюдения	Шкаф телекоммуникационный - 15 шт.	Не требует ремонта
	ИБП – 14 шт.	Не требует ремонта
	Настраиваемый коммутатор серии EasySmart, оснащенный 24 портами 10/100/1000 Base-T с поддержкой PoE и 2 комбо- портами 100/1000Base-T/SFP (DGS-1100-26MPP/C) / 2 комбо- портами 1000Base-T/SFP (DGS- 1100-26MPP/B) – 12 шт.	Не требует ремонта
	Видеосервер RVi-SE2300 – 4 шт.	Не требует ремонта
	Рабочая станция оператора с возможностью подключения 6 мониторов (6xDVI/6xHDMI (FullHD) СБ ПЭВМ VIDEOMAX- URM-Int(Ul)-6M-ID4-4 шт.	Не требует ремонта
	Монитор экран: 27", частота: 75Гц, матрица IPS с разрешением 1920x1080, отношением сторон 16:9, яркостью 250кд/м2, временем отклика (GTG) 5мс, AMD FreeSync, разъем D-SUB (VGA), HDMI ASUS VL279HE 27" – 15 шт.	Не требует ремонта
	IP-видеокамера уличная, Full HD, 2МП, IP67, ИК-подсветка до 30м, WDR 120дБ, 3D DNR, видео H.264/MJPEG, разрешение до 1920x1080 – 72 шт.	Не требует ремонта
	IP-видеокамера внутренняя, Full HD, 2МП, F=2.8, IP67, ИК-подсветка до 30м, WDR 120дБ, 3D DNR, видео H.264/MJPEG, разрешение до 1920x1080 – 47 шт.	Не требует ремонта
Система оповещения и управления эвакуацией	Пожарный прибор стоечного исполнения, SPM - C20085 - DR - 17 шт.	Не требует ремонта
	ОС ПАК «Стрелец-мониторинг» с блоком оповещения БСМС-VT на кронштейне 19" 5U – 1 шт.	Не требует ремонта
	Блок сопряжения ГОЧС. Управление нагрузкой через контактор - два независимых реле 220 В/10 А. Напряжение питания 9-24 В. П- 166Ц БУУ-02 – 1 шт.	Не требует ремонта
	Блок коммутации БК1-3 исп. К – 1 шт.	Не требует ремонта
	Блок сопряжения с пожарной сигнализацией IFA-108 – 1 шт.	Не требует ремонта

	Пульт управления CPW-204 – 1 шт.	Не требует ремонта
	Настенный громкоговоритель SW-1106 – 25 шт.	Не требует ремонта
	ОС ПАК «Стрелец-мониторинг» с блоком оповещения БСМС-VT на кронштейне 19” 5U – 1 шт.	Не требует ремонта
	Блок сопряжения ГОЧС1 П-166Ц БУУ-02 – 1 шт.	Не требует ремонта
	Источник бесперебойного питания 220В SUA3000RMI2U – 1 шт.	Не требует ремонта
	Блок питания с аккумулятором 12 В, 7А/ч – 1 шт.	Не требует ремонта
	Блок розеток 220В с авт. Выключателем на 6А, 19” – 1 шт.	Не требует ремонта
	Фальшпанель 19” – 2 шт.	Не требует ремонта
	Шкаф телекоммуникационный 19”12U – 19 шт.	Не требует ремонта
	Коллинетарная антенна 470 МГц Anli F 200MU - 2 шт.	Не требует ремонта
	Разъем ВЧ N-типа (пайка), на кабель РК50-7 N-МО12/8D – 2 шт.	Не требует ремонта
	Разъем ВЧ TNC-типа (пайка), на кабель РК50-7 N-112F/8D – 2 шт.	Не требует ремонта
Тревожная сигнализация (оди)	Контроллер МР-200W2 – 1 шт.	Не требует ремонта
	Проводная цифровая кнопка выхода МР-433W1 – 1 шт.	Не требует ремонта
	Трехцветная коридорная лампа МР-611W1 – 2 шт.	Не требует ремонта
	Блок питания YW120V020 D – 1 шт.	Не требует ремонта

Управляющая организация

Собственник

_____/ А.Б. Корнев /
М.П.

_____/_____/_____
Подпись Ф.И.О

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ, ОРГАНИЗАЦИИ ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, СТАРОПЕТРОВСКИЙ ПРОЕЗД, Д. 8

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проживания в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, д. 8 (далее – Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 и иными нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

1.2. Настоящие Правила направлены на создание комфортных, уважительных и безопасных условий проживания и нахождения на территории многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, д. 8, (далее – МКД), а также обеспечение защиты законных прав и интересов собственников, содействие повышению инвестиционной привлекательности многоквартирного дома, как объекта недвижимости, призваны содействовать эффективному выполнению обязательств управляющей организации по жизнеобеспечению МКД, управлению общим имуществом собственников МКД, по обеспечению надлежащего выполнения возложенных на Управляющую организацию обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в интересах всех собственников и лиц, проживающих в МКД.

1.3. В силу части 5 ст.46 ЖК РФ настоящие Правила являются обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

1.4. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми собственниками/владельцами жилых и нежилых помещений, членами их семей, сотрудниками (в случае если нежилое помещение является офисом, торговым предприятием, предприятием общественного питания, детским дошкольным учреждением и иным), сотрудниками управляющей организации, помощниками по хозяйству, служащими, временно проживающими лицами, нанимателями, арендаторами и иными пользователями, а также посетителями при нахождении в помещениях и на территории МКД.

1.5. Нарушение и иное неисполнение требований настоящих Правил является основанием для применения Управляющей организацией мер ответственности к Собственникам жилых и нежилых помещений.

2. Правила поведения и правила содержания помещения в многоквартирном доме

2.1. Собственник помещения в МКД осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством.

2.2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти

2.3. В качестве пользователя жилого помещения собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

д) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

е) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

2.4. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3. Правила пользования общим имуществом

3.1. Общее имущество – имущество в соответствии с ч.1 ст. 36 ЖК РФ, принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности, а именно:

- помещения в данном доме, 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, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД), находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

3.2. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выделение в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в МКД, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.3. Собственники обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на территории МКД, не допускать ее загрязнения.

3.4. Собственники обязаны соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте общее имущество, соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах общего пользования, запрещено наносить надписи и расклеивать рекламные объявления.

3.5. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования. Хранение/складирование мебели, строительных материалов и личных вещей (колясок, велосипедов и т.д.), строительного мусора в местах общего пользования – не допускается. Запрещается производить распил строительных материалов в местах общего пользования.

3.6. Установка шкафов в квартирных холлах запрещается

3.7. Твердые коммунальные отходы и пищевые отходы должны складироваться в местах, специально отведенных для их накопления и в специальной упаковке (мусорный мешок). К местам накопления не относятся урны, установленные у подъездов и иных местах.

Вывоз крупногабаритных отходов обеспечивается в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе по заявкам собственников, либо самостоятельно собственниками путем доставки крупногабаритных отходов на площадку для их складирования.

Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в непредусмотренных для этой цели местах МКД.

3.8. Хранение предметов на отливах, карнизной части фасада – запрещено.

3.9. Размещение дополнительных предметов декора не допускается без согласования с собственниками и Управляющей организацией.

3.10. Запрещается устанавливать в местах общего пользования любые двери, устанавливать любое, в том числе инженерно-техническое оборудование, за исключением камер видеонаблюдения (в соответствии с пунктом 3.11), запрещается любым образом менять внешний облик и интерьер мест общего пользования и наружного фасадного остекления.

3.11. Разрешается установка камер видеонаблюдения в квартирном холле при соблюдении следующих условий:

- инициатор установки камер должен согласовать с Управляющей организацией места расположения камер и проект прокладки питающих и передающих данные кабелей;

- инициатор установки камер должен предоставить Управляющей организации согласия на установку в определенном месте холла камер, осуществляющих круглосуточную запись, а также согласие на просмотр и передачу соответствующих записей всем собственникам квартир, выходящих в данный квартирный холл, и Управляющей организации (сотрудникам Управляющей организации), подписанные всеми

собственниками, указанными выше;

- инициатор установки камеры обеспечивает беспрепятственный круглосуточный доступ к записям камер видеонаблюдения для всех собственников квартир, выходящих в квартирный холл;
- записи с камер наблюдения могут быть опубликованы/предоставлены лицам, не указанным выше, только по письменному согласию всех собственников квартир, выходящих в квартирный холл;
- электрическое питание камер видеонаблюдения осуществляется за счет электроэнергии, поступающей в квартиру инициатора установки камер через квартирный электросчетчик.

3.12. Разрешается закрывать дверь из лифтового холла в квартирных холлах на замок при условии соблюдения следующих условий:

- возможности выхода из квартирного холла в лифтовой без ключа;
- в случае оборудования указанной двери электромагнитным или электромеханическим замком, этот замок необходимо подключить к системе противопожарной сигнализации силами Управляющей организации;
- инициатору закрытия квартирного холла необходимо получить письменное согласие собственников всех квартир, расположенных в данном квартирном холле;
- обязательно уведомление Управляющей организации о планируемом закрытии холла в срок не позднее 1 рабочего дня до даты закрытия;
- обязательна передача ключей от закрываемого квартирного холла Управляющей организации в срок не позднее 1 рабочего дня с даты его закрытия.

3.13. Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы не соответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического оборудования производится за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение.

3.14. Не допускается распитие алкогольных напитков, курение, парение и воскурение в местах общего пользования, на детской площадке, в подъезде, лифтах, холлах и на лестничных клетках МКД, а также на расстоянии ближе, чем 15 м от входа в подъезд.

3.15. Категорически запрещается выброс любых предметов, мусора из окон помещений, в том числе окурков сигарет.

3.16. Не допускается нахождение в местах общего пользования (в коридорах, лифтах, подъезде, холлах, вестибюлях и на лестничных клетках) в грязной, пачкающей одежде.

3.17. Не допускаются крепления к стенам дома в местах, не предназначенных для этого застройщиком, не установленных настоящими Правилами и не согласованных Управляющей организацией: различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), кондиционеров и спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом.

3.18. В соответствии с требованиями пожарной безопасности при распространении и использовании пиротехнических изделий, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 22.12.2009 N 1052, применение пиротехнических изделий запрещается в помещениях, зданиях и сооружениях любого функционального назначения, а также на крышах, балконах, лоджиях и выступающих частях фасадов зданий (сооружений), а также на территории МКД.

3.19. Запрещается самовольно пересаживать или вырубать деревья и кусты, в том числе сухостойные и больные, срезать цветы или осуществлять другие действия, нарушающие травяное покрытие газонов.

3.20. Склаживать на озелененных территориях любые материалы, устраивать свалки мусора, ходить, сидеть и лежать на газонах, устраивать игры, разжигать костры, подвешивать на деревья гамаки, качели, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, совершать иные действия, которые могут повредить деревьям и травяному покрытию газонов. Не допускается выгул животных на участках с декоративными клумбами. Выгул животных должен осуществляться в специально отведенных для этого местах, обозначенных соответствующей табличкой.

3.21. Запрещается:

- открывать и проникать в этажные и домовые электрощиты;
- вмешиваться в работу электрических приборов и светильников в помещениях общего пользования;
- самостоятельно подключаться к системам электроснабжения, расположенным в помещениях общего пользования;
- самостоятельно ремонтировать системы освещения и электроснабжения помещений общего пользования;
- находиться на кровле лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту многоквартирного дома, запрещается.

3.22. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. собственник немедленно должен сообщить информацию в круглосуточную диспетчерскую службу.

3.23. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность по ст. 7.19, 7.20, 7.21, 7.21 КоАП РФ, ст. 167, 168, 213, 214 УК, а также гражданско-правовую ответственность по возмещению материального ущерба.

3.24. Собственник обязан обеспечить свободный доступ работников управляющей организации к

механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри помещений собственника, имеющему отношение к общему имуществу в многоквартирном доме.

4. Проведение ремонтно-отделочных работ

4.1. Проведение ремонтно-строительных работ осуществляется в соответствии с Правилами проведения ремонтно-отделочных работ в жилом доме по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, д. 8, являющимися Приложением №1 к настоящим Правилам.

4.2. Переустройство, переоборудование или перепланировка жилых/нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, д. 8 осуществляется в соответствии с Правилами согласования проектов переустройства, переоборудования или перепланировки жилых/нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, д. 8, являющимися Приложением № 2 к настоящим Правилам.

4.3. Размещение корзин под кондиционеры на фасаде многоквартирного дома осуществляется в соответствии с Правилами размещения корзин под кондиционеры на фасаде многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, д. 8, являющимися Приложением № 3 к настоящим Правилам.

5. О соблюдении покоя граждан и тишине

5.1. Ночное время - период времени с 23:00 часов до 07:00 часов.

5.2. К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время в ЖК, относятся:

- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

- игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

- использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

- использование пиротехнических средств, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

- производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

- иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время на территории ЖК.

- уровень шума не должен превышать 45 децибел по максимальному уровню звука.

5.3. Шумные ремонтные работы запрещается проводить с понедельника по субботам с 19:00 часов до 9:00 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни круглосуточно.

С установлением дневных часов тишины в период с 13:00 до 15:00.

6. Пропускной режим на территорию многоквартирного дома

6.1. В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, а также имущества собственников, при доступе в многоквартирный дом (далее - МКД) установлен пропускной режим.

6.2. Пропускной режим – установленный порядок доступа МКД.

Пропускной режим должен обеспечить удобный проход лиц, проживающих в жилом комплексе, их родственников, гостей и посетителей, в том числе маломобильных жителей (мамы с колясками, жители с тяжелыми сумками), а также сотрудников, работающих на территории жилого комплекса, организованный внос (ввоз) и вынос (вывоз) материальных ценностей и исключить:

- неправомерный доступ посторонних лиц в МКД;

- бесконтрольный внос (ввоз) и вынос (вывоз) крупногабаритных материальных ценностей и строительных материалов.

6.3. Пропускной режим в МКД:

6.4.1. Ограничение доступа в МКД и к объекту собственности самого собственника и членов его семьи, проживающих совместно с ним, не допускается. Доступ в МКД собственников и членов его семьи, проживающих совместно с ним, осуществляется по постоянному пропуску, выдаваемому Управляющей организацией в виде магнитного ключа, карты, иного технического средства доступа. В случае отсутствия постоянного пропуска доступ в МКД осуществляется при предъявлении документа, удостоверяющего личность для собственника, либо паспорта, подтверждающего факт регистрации по месту жительства в МКД – для членов семьи собственника,

проживающих совместно с ним. Допуск также возможен по согласованию с собственником помещения в МКД в соответствии с п. 6.4.2. Правил. Дети, не достигшие 14-летнего возраста, допускаются в МКД, назвав Ф.И.О. и номер квартиры собственника. Передача постоянного пропуска третьим лицам не допускается. При выявлении факта передачи постоянный пропуск блокируется.

6.4.2. Доступ в МКД посетителей собственников помещений, если такой посетитель не был пропущен через домофон, осуществляется на основании соответствующей заявки консьержу от собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего. Количество заявок для доступа посетителей неограниченно. Заявка может быть сделана по телефону с телефонного номера собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, при условии, что сведения о таком телефонном номере собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, учтены в Управляющей организации, либо заявка может быть осуществлена путем личного обращения собственника к консьержу, либо членом семьи собственника, совместно с ним проживающего, либо через мобильное приложение.

При подаче заявки указывается Фамилия, Имя и Отчество (при наличии) посетителя, дата и время прохода.

В случае, если у собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, существует потребность в постоянном доступе посетителя (няня, домработница, арендаторы, рабочие бригады и т.п.) таким посетителям по заявке собственника, поданной в письменной форме в Управляющую организацию, оформляется временный пропуск на срок, указанный собственником, либо членом семьи собственника, но не более 1 (Одного) года. По истечении срока действия пропуска при необходимости оформляется новый пропуск в том же порядке, указанном в настоящем пункте. Временный пропуск может быть изготовлен в виде технического средства доступа в МКД с ограниченным сроком действия.

Доступ в МКД посетителей собственников помещений, пропущенных собственником через домофон, осуществляется беспрепятственно, при этом может быть осуществлена проверка личности посетителя и уточнение, в какую квартиру направляется посетитель.

6.4.3. Лицо, обеспечивающее пропускной режим, вправе осуществить проверку личности посетителя и внести запись о его посещении в специальный журнал, а после ухода посетителя в такой журнал проставить отметку о том, что посетитель покинул МКД. Посетитель, отказавшийся предоставить документы, подтверждающие его личность, может быть не допущен на территорию МКД.

7. Правила проведения погрузочно-разгрузочных работ

7.1. Погрузочно-разгрузочные работы – это комплекс мер, направленных на завоз, вывоз крупногабаритных грузов, строительных материалов, сыпучих, загрязняющих, если груз не может пронести один человек без применения специальных приспособлений.

7.2. Погрузка-разгрузка указанных грузов и материалов в лифт осуществляется через подземный паркинг с соблюдением правил погрузочно-разгрузочных работ, установленных Правилами пользования машино-местами, использования общего имущества, организации пропускного режима подземной автостоянки МКД по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, д. 8.

7.3. Проведение погрузочно-разгрузочных работ через главный вход (подъезд) запрещено.

7.4. Погрузочно-разгрузочные работы в нежилых помещениях, расположенных на первом этаже, проводятся с наземной парковки.

7.5. Режим проведения погрузочно-разгрузочных работ, а также режим использования лифта для их проведения устанавливается: круглосуточно, кроме часов с 7:30 до 9:00 и с 18:00 до 19:30.

7.6. Проведение погрузочно-разгрузочных работ должно производиться при соблюдении следующих условий:

- все поднимаемые и спускаемые предметы должны быть упакованы дополнительно в материал, обеспечивающий защиту элементов жилого дома (лифт, подъезд, лестницу, квартирный этаж) от пыли, мусора, ударов: сыпучие материалы должны быть упакованы в мешки сверх заводской упаковки, строительный мусор должен быть упакован в двойной мешок, несипучие строительные материалы (блоки, плитка, кирпич и т.п.) должны быть упакованы в полиэтилен (мешок, стрейч-пленка), острые углы строительных материалов должны быть также упакованы.

- время для погрузочно-разгрузочных работ с одного ТС не должно превышать 1 (один) час.

- нагрузка на лифт не должна превышать 600 кг;

- для погрузочно-разгрузочных работ используется только лифт, предназначенный для перевозки грузов;

- строительные материалы при погрузке-выгрузке не должны соприкасаться со стенами лифта, лифтовых холлов, лестницы;

- после перевозки груза Собственник должен обеспечить уборку (на улице, в лифте, в местах общего пользования) всех загрязненных поверхностей, в том числе стен, пола, плитусов, стен и пола кабины лифта; результаты проведенной уборки необходимо представить дежурному сотруднику УО, ответственному за контроль проведения погрузочно-разгрузочных работ.

- в время разгрузочно-погрузочных работ водитель должен оставаться у автомашины для

совершения маневра в случае необходимости проезда другого автомобиля.

- после выгрузки материалов автомашины, не задерживаясь, должны выехать с территории жилого комплекса.

За нарушение правил, установленных настоящим пунктом, погрузочно-разгрузочные работы собственника приостанавливаются до момента устранения нарушений. При этом собственник, в интересах которого проводятся погрузочно-разгрузочные работы, возмещает ущерб от порчи лифтового имущества, перегрузки лифта, затраты по уборке мест общего пользования.

7.7. Не допускается складирование строительного материала, мебели и мусора на лестницах, холлах и в иных местах общего пользования.

За нарушение правил, установленных настоящим пунктом, погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента, пока места общего пользования не будут освобождены от строительного материала, мебели и мусора. При отказе Собственника от освобождения мест общего пользования от строительного материала, мебели и мусора в течение 1-го дня, УО вправе самостоятельно, без предварительного уведомления Собственника осуществить вынос и вывоз данных предметов за счет Собственника, при этом погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента компенсации Собственником затрат на вынос и вывоз вышеуказанного мусора.

7.8. Строительный мусор вывозится за счёт Собственника, силами последнего. Запрещено выбрасывать строительный мусор в контейнеры для ТБО, на контейнерную площадку.

За нарушение правил, установленных настоящим пунктом, погрузочно-разгрузочные работы собственника приостанавливаются до момента, пока контейнеры ТБО или контейнерная площадка не будут освобождены от строительного материала, мебели и мусора Собственника. При отказе собственника от освобождения контейнеров ТБО, контейнерной площадки от строительного материала, мебели и мусора в течение 1-го дня, УК вправе самостоятельно, без предварительного уведомления собственника осуществить вынос и вывоз данных предметов за счет собственника, с последующей компенсацией собственником затрат на вынос и вывоз вышеуказанного мусора.

7.9. Для въезда автомобиля, доставляющего крупногабаритные материальные ценности, строительные материалы в подземный паркинг, либо осуществляющего их вывоз, собственник помещения, находящегося в многоквартирном доме, оформляет в управляющей организации разовую заявку на пропуск автотранспорта лично, либо с телефонного номера, зарегистрированного в базе телефонных номеров собственников помещений, либо через мобильное приложение.

7.10. Остановка автомобиля и краткосрочная стоянка на время проведения погрузочно-разгрузочных работ осуществляется в свободных зонах, не препятствуя проходу, проезду.

7.11. Погрузочно-разгрузочные работы производятся с соблюдением правил движения и парковки автотранспорта в подземном паркинге МКД, установленных Разделом 7 Правил проживания, организации пропускного режима МКД.

7.12. Лицо, в обязанности которого входит обеспечение внутриобъектового и пропускного режима, контролирует организацию транспортировки груза и хода самих работ на предмет:

- сохранности общего имущества МКД (пол, стены, отделка лифта, двери и т.д.). В случае необходимости перемещения грузов, способных нанести повреждения поверхностям помещений общего пользования, эти поверхности предварительно должны быть защищены собственником или грузчиками, выполняющими работы, вспомогательными материалами (ДВП, картон, фанера, пленка);

- соблюдения пропускного режима;

- соблюдения нормы грузоподъемности грузового лифта, распределения груза по площади лифта во избежание перегруза одной стороны;

- наведения порядка после окончания работ собственником или строителями, выполняющими работы.

7.13. Запрещается при производстве погрузочно-разгрузочных работ:

- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами путей эвакуации и мест общего пользования;

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение допустимого уровня шума и вибраций.

8. Правила поведения на детских площадках

8.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий, не связанных с воспитанием детей, другие территории двора.

8.2. На детской площадке запрещается:

- распивать спиртные и алкоголь содержащие напитки, находиться в нетрезвом состоянии;
- курить;

- засорять территорию детской площадки;
- выражаться нецензурными словами;
- категорически запрещается выгуливать домашних животных;
- использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- совершать другие противоправные действия.

9. Содержание домашних животных

9.1. Содержание домашних животных в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах.

9.2. Владельцы домашних животных должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих людей и животных.

9.3. Не разрешается содержание домашних животных в местах общего пользования: на лестничных площадках, чердаках, подвалах, коридорах и т.д.

9.4. Владельцы домашних животных обязаны немедленно устранять загрязнения за домашними животными на лестничных площадках, в лифтах и других местах общего пользования в жилом доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах.

9.5. Владельцы домашних животных обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.

9.6. При выгуле собак владельцы должны соблюдать следующие требования:

- выводить собак из жилых помещений, а также изолированных территорий на улицу и в общие дворы только на коротком поводке, крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом, коротком поводке;

- выгуливание собак проводить вне территории МКД.

9.7. Запрещается выгул собак вблизи дома, на детских площадках, на спортивных площадках и в других общественных местах.

9.8. Владельцы собак, причинивших вред здоровью граждан, материальный и моральный ущерб гражданам, привлекаются в установленном действующим законодательством порядке к уголовной, гражданско-правовой и административной ответственности.

10. Заключительные положения

10.1. Правила могут быть изменены или дополнены только по решению Общего Собрания Собственников помещений.

Управляющая организация МКД доводит до сведения собственников, пользователей и гостей МКД, контролирует исполнение и реализацию настоящих Правил, а также обязана ознакомить всех сотрудников, включая охрану МКД, о Правилах

Управляющая организация

Собственник

_____/ А.Б. Корнев /
М.П.

_____/_____
Подпись Ф.И.О

**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ В
ПОМЕЩЕНИЯХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, СТАРОПЕТРОВСКИЙ ПРОЕЗД, Д. 8**

Управляющая организация ООО «ЖС фасилити менеджмент» обращает внимание, что Собственник жилья несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении им деятельности, связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией жилья, в соответствии с действующим законодательством.

Начиная ремонт и/или перепланировку своей квартиры, помните, что жилой дом — это единая система связанных инженерных и конструктивных решений, разработанная профессиональным коллективом инженеров-проектировщиков.

Следует помнить, что материалы ограждающих конструкций и расчётные показатели работы системы жизнеобеспечения здания¹ (инженерного) назначены проектной документацией с учетом требований нормативной документации (в области строительства), несущей способности² строительных конструкций, а также с учетом результатов теплофизического расчета. Изменение, на первый взгляд, незначительной части возведённых строительных конструкций здания и/или инженерных систем, может иметь серьезные последствия, вплоть до обрушения конструкций или выхода из строя системы его жизнеобеспечения.

Реализуя Ваши желания и потребности относительно устройства и перепланировки квартиры необходимо, чтобы Ваши проектные решения не имели негативных последствий для здания в целом, а также не ущемляли интересы других собственников.

Общие положения

1. До начала производства ремонтных/строительных работ Вам необходимо заказать в специализированных организациях разработку проектов, отражающих вносимые изменения в соответствующие разделы проектной документации, которая использовалась при строительстве здания (в случаях, если это определено законодательством³):

- проект на архитектурную перепланировку квартиры;
- проект на электроснабжение квартиры;
- проект на сантехнические работы: ГВС, ХВС, канализация;
- проект на отопление квартиры.

Проект должен быть согласован с соблюдением требований законодательства.

2. Для проведения ремонтных/строительных работ в квартире, собственник обязан предоставить в Управляющую организацию согласованные проекты разделов, указанных выше.

3. При замене оконных блоков и балконного остекления необходимо сохранить конфигурацию и размеры оконных проемов, а также цвет оконных блоков. Название цвета и его цифровой идентификатор в соответствии со стандартом - RAL 7004.

4. При подготовке к проведению ремонтных/строительных работ Собственник квартиры должен обеспечить квартиру ёмкостями (например, 200 - литровые бочки) для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором с помощью заказанных заранее контейнеров (бункеров) для вывоза крупногабаритного мусора (КГМ).

5. Собственник несёт ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтных/строительных работ, а также за возможный материальный ущерб, причиненный общедомовому имуществу и/или третьим лицам при выполнении работ.

6. Управляющая организация осуществляет технический надзор за выполнением ремонтных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами при заключении

¹ Система жизнеобеспечения здания – комплекс систем инженерного обеспечения здания (отопление, вентиляция, водо-, газо-, тепло-, электроснабжение, системы слабых токов и пр.).

² Несущая способность - максимальная рабочая нагрузка, которую способны нести строительные несущие конструкции: фундаменты, сваи, стены, балки, перекрытия и т.д. без разрушения, деформации и потери функциональности.

³ Постановление Правительства г. Москвы N 508-ПП от 25 октября 2011 года «Об организации переустройства и/или перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах» (с изменениями на 17 декабря 2018 года)

соответствующего договора. В этом случае Подрядная организация, Собственник и Управляющая организация, совместно подписывают акты о приёмке выполненных работ. Ввод квартиры после проведения комплекса ремонтных/строительных работ в эксплуатацию будет осуществляться службой эксплуатации после приёмки выполненных ремонтно-строительных и пуско-наладочных работ комиссией с участием владельца квартиры, подрядных организаций, выполнявших работы, представителей службы эксплуатации.

7. При работе с применением мокрых процессов Собственником должна быть обеспечена защита от попадания влаги в расположенные ниже квартиры и места общего пользования.

8. Разрешается использование лифта для подъёма строительных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта, а их вес не должен превышать разрешённую массу поднимаемых грузов (см. п. 7.6 Настоящих правил). Использовать пассажирские лифты для подъёма любых грузов, кроме ручной клади воспрещается.

9. При уборке и вертикальной транспортировке строительного мусора запрещается использование мусоропровода, канализации, а также **категорически** запрещается выбрасывание строительного мусора через оконные проёмы.

10. **Запрещается** устанавливать на фасад лебёдки и другие аналогичные устройства для вертикальной транспортировки строительных материалов, а также отходов производства работ и мусора.

11. **Не допускается** складирование строительного материала и мусора на лестницах и в местах общего пользования (приквартирный коридор, лифтовой холл, лестничные клетки и пр.).

12. Строительный мусор, загруженный в бункер КГМ (рабочими Собственника), вывозится силами Управляющей организации по предварительной заявке с оплатой согласно прейскуранту.

13. Подключение электропитания на напряжение 380В и 220В вне электророзеток в квартире осуществляется сотрудниками Управляющей организации по заявлению Собственника или доверенного лица и оплачивается согласно прейскуранту.

14. Отключение стояков отопления, холодного и горячего водоснабжения для проведения ремонтных/строительных работ в квартире осуществляется сотрудниками Управляющей организации по заявлению Собственника или доверенного лица и оплачивается согласно прейскуранту.

15. Отключение и включение датчиков ППА⁴ для предотвращения ложного срабатывания в ходе проведения ремонтных/строительных работ в квартире осуществляется сотрудниками Управляющей организации по заявлению собственника или доверенного лица и оплачивается согласно прейскуранту.

16. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

17. Технические характеристики отопительных приборов, установленных собственниками, самостоятельно не должны превышать расчётные (проектные) значения (ГОСТ 31311-2005. Приборы отопительные. Общие технические условия). Перед производством работ необходимо представить в Управляющую организацию разработанный проект отопления для согласования.

18. Все монтажные, а также приемо-сдаточные испытания должны быть проведены в соответствии с требованиями СП 73.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85*) и инструкциями фирмы-изготовителя материалов и оборудования. Изоляционные работы должны осуществляться в соответствии с требованиями СП 71.13330.2017 (актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87).

19. **По окончании выполнения ремонтных/строительных работ в квартире лицо, ответственное за выполнение работ, обязано передать исполнительную документацию по всем разделам проекта Собственнику. Эта документация значительно упростит собственнику техническое обслуживание и текущий ремонт установленного оборудования, а также избавит собственника от лишних убытков в аварийных ситуациях.**

20. Рекомендуется осуществить страхование выполнения ремонтных/строительных работ по обычно принятым рискам (строительные риски, гражданская ответственность перед третьими лицами), либо возложить эту обязанность на компанию – производителя работ. В этом случае собственник будет застрахован от убытков, причинённых неправильными действиями строителей или некачественными материалами и оборудованием.

21. **Собственник должен обеспечить соблюдение сотрудниками ремонтных/строительных организаций/бригад настоящего Регламента проведения ремонтно-отделочных работ.**

! Помните:

Лифты предназначены, прежде всего, для перевозки людей. При подъёме строительных материалов в ходе осуществления строительных работ следите за тем, чтобы не перегружать лифты (грузоподъёмность лифта указана на информационной таблице, расположенной в лифтовой кабине) и не портить лифтовое оборудование. Пожарные пассажирские лифты предназначены только для перевозки людей.

Мусоропроводы не предназначены для выбрасывания строительного мусора. Бункер КГМ можно заказать через Управляющую организацию. Требуется от рабочих выносить строительный мусор на улицу в бункеры. При отсутствии заказанного бункера, собственник обязан организовать иной способ вывоза мусора

⁴ ППА –противопожарная автоматика, речь идёт о датчиках пожарной сигнализации, установленных в квартирах.

подрядчиками.

Система водоотведения (канализация) не предназначена для слива остатков строительных растворов, красок, грунтовок и пр. Отходы строительного производства застывают в горизонтальных участках канализации и закупоривают канализационные трубопроводы.

! Справочная информация:

В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы N 508-ПП от 25 октября 2011 года «Об организации переустройства и/или перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах» к вопросам перепланировки относятся:

- Устройство (перенос, изменение границ) уборных и ванных комнат.
- Устройство несущих стен.
- Устройство проемов в перекрытиях (при изменении границ помещений) с устройством внутренних лестниц.
- Устройство проемов в несущих стенах.
- Устройство проемов в несущих (ненесущих) межквартирных стенах (с усилением в несущих стенах) для изменения границ помещений.
- Заделка проемов в несущих стенах и перекрытиях.
- Изменение конструкции и/или устройство полов в домах с деревянными перекрытиями.
- Разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие).
- Устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (кирпич, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки, пенобетонные блоки, газосиликатные блоки толщиной более 10 сантиметров либо иные материалы, создающие нагрузки более 150 кг/кв. м в многоквартирных домах, в том числе с железобетонными перекрытиями).
- Устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями.
- Устройство (перенос) кухонь, кухонь-ниш.
- Устройство антресоли площадью не более 40 процентов площади помещения, в котором она сооружается.

Переоборудование помещений включает в себя следующие работы:

- Установка новых и перестановка существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей.
- Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.
- Замена, перенос и/или установка дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и/или с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (для нежилых помещений)

Запрещается:

- изменять конфигурацию и размеры оконных проемов, а также и цвет оконных блоков;
- осуществлять переустройство вентиляционных шахт - изменять сечения вентиляционных каналов или перекрывать их;
- увеличивать площадь квартир за счет мест общего пользования и объединения лоджий/балконов и жилых помещений;
- увеличивать количество приборов отопления и/или их секций (заменять на приборы с техническими характеристиками, не соответствующим расчетным).
- самостоятельно сливать теплоноситель из системы отопления;
- изменять материал стояков систем отопления, горячей и холодной воды, а также убирать стояки отопления в стену;
- устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения;
- устанавливать систему подогрева полов с подключением к системам отопления и/или горячего водоснабжения;
- изменение местоположения кухни, ванных комнат и санитарных узлов и их расположение над жилыми комнатами нижерасположенных квартир (в случае осуществления перепланировки).

Рекомендации по подготовке проектной документации

Предлагаемые ниже краткие рекомендации по подготовке проектной документации⁵ помогут Вам сориентироваться в качестве и правильности предлагаемого Вам строительного проекта:

Раздел «Архитектурные решения»

- Проект планировки не должен затрагивать расчётную схему здания, либо, по согласованию с автором проекта, должны быть определены мероприятия по усилению ослабленных участков несущих конструкций и методы производства работ по их усилению. Предельно-допустимые нагрузки на перекрытия здания определены проектом. Превышение указанных нагрузок, а также создание сосредоточенных нагрузок на перекрытия должно быть согласовано с авторами проекта здания.
- Перепланировка (переустройство) квартиры должна осуществляться без изменения местоположения кухни, ванных комнат и санитарных узлов над жилыми комнатами нижерасположенных квартир.
- При разработке проекта рекомендуется предусмотреть конструкцию полов, обеспечивающую звукоизоляцию по всей площади помещений.
- Не допускается снос, уменьшение сечений, пробивка ниш, борозд, отверстий в несущих элементах здания (колонн, пилонов, монолитных стен и перекрытий), находящихся в квартире и в ограждающих наружных стенах.
- Не допускается разборка, уменьшение сечений или пересечение коммуникациями вентиляционных шахт в строительном исполнении.
- Проектом должен быть предусмотрен доступ к узлам и агрегатам смонтированного оборудования с установкой технологических люков.
- Запрещено присоединение балконов и лоджий к жилой части квартиры и изменение назначения помещений.
- Запрещается изменять размеры оконных проемов и наружный цвет оконных блоков.
- Для сохранения единого дизайнерского стиля, при замене входных дверей в квартиру рекомендуется придерживаться существующей архитектурной концепции.

Раздел «Водоснабжение и канализация»

- Проектом должен быть предусмотрен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам, в случае возникновения аварийных ситуаций.
- Запрещаются дополнительные врезки в стояки ХВС, ГВС и канализации, уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств.
- Запрещается устройство тёплых полов с подачей теплоносителя от системы ГВС. Следует учесть, что такое подключение, кроме всего прочего, будет экономически невыгодно владельцу квартиры.
- В случае замены существующих полотенцесушителей на электрические, необходимо предусмотреть мероприятия по заглушке трубопроводов (резьбы для врезки водяных полотенцесушителей срезать, а отверстия заварить).
- Во избежание подмесов в системе водоснабжения, рекомендуется предусмотреть установку обратных клапанов на вводе систем ГВС и ХВС в квартиру;
- При проектировании горизонтальных трубопроводов системы канализации, предусмотреть уклон с коэффициентом $i = 0,01$ (1%) в сторону выпуска.

Раздел «Отопление»

Внимание! Самовольное изменение типа приборов отопления, изменение диаметров труб, особенно на перемычках, изменение мощности отопительных приборов может привести к общей разбалансировке системы отопления здания. Увеличение объёма теплоносителя, используемого приборами отопления в отдельно взятых квартирах, приведёт к увеличению объёма охлаждённого теплоносителя в соседних квартирах.

- При проектировании не допускается уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств.
- Проектирование установки дополнительных отопительных приборов и систем водяного отопления допускается производить в пределах расчётной отопительной нагрузки стояков и при условии обязательного согласования со службой эксплуатации Управляющей организации.
- Запрещается устройство тёплых полов с использованием теплоносителя от системы отопления.

⁵ Настоящие рекомендации носят общий характер и могут корректироваться с учетом конкретных условий помещений и желаний Собственника (которые не должны противоречить требованиям законодательства РФ и техническим нормам, определённым производителем оборудования и/или нормативной документацией, действующей на территории РФ).

- Допускается изменять тип отопительных приборов и места их установки, при условии сохранения потребляемой мощности и не нарушении циркуляции теплоносителя (обязательно требуется согласование Управляющей организации организации).

Раздел «Вентиляция и кондиционирование»

- При проектировании рекомендуется предусмотреть канальные вентиляторы с обратным клапаном на системы вытяжки санузлов и кухонь.
- Установка наружного блока кондиционера возможна только в специально предусмотренных проектной документацией в местах (квартирные лоджии).
- Запрещена установка на фасаде здания наружного блока кондиционера (за пределами специально предусмотренных мест).
- Отвод конденсата из внутреннего блока кондиционера Собственник выполняет самостоятельно в систему бытовой канализации квартиры.

Раздел «Электроснабжение»

- Собственник квартиры, до выполнения работ по переоборудованию электроустановки жилых помещений, обязан получить технические условия на присоединяемую мощность (ТУ) в Управляющей организации.
- Проект электроснабжения квартиры изготавливается специализированной организацией с учетом данных, определенных в выданных ТУ и требований ПУЭ "Правила устройства электроустановок", часть 7. Оформление проектной документации должно соответствовать ГОСТ Р 21.1101-2013.
- Проект электроснабжения должен быть согласован в АНО «ИТЦ Мосэнергонadzора» (располагается по адресу: Москва, ул. 4-я Парковая, 27, рабочий тел.: +7(495)-465-85-09).
- Суммарная одновременная электрическая нагрузка установленного в квартире электрооборудования не должна превышать отведенную проектом мощность.

Раздел «Слаботочные системы»

- Проектирование систем слабых токов должно осуществляться в соответствии с требованиями серии действующих стандартов ГОСТ Р 50571.
- Допускается прокладка линий связи в стяжках полов и бороздах (штрабах) стен в защитном штукатурном слое при условии обеспечения возможности замены проводки.
- При подключении к системе коллективного телевидения, используемые кабели должны соответствовать назначенным проектом сопротивлениям.

Рекомендации по производству ремонтных/строительных работ

1. Система отопления

Переустройство системы отопления квартиры возможно только при наличии разработанного проекта.

Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей право выполнения соответствующих работ.

Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

При производстве работ по переустройству системы отопления следует выполнять следующие требования:

- Все монтажные, а также приемо-сдаточные испытания должны осуществляться в соответствие с требованиями СП 73.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85*), а также инструкциями фирм-изготовителей материалов и оборудования.
- Изоляционные работы должны быть произведены в соответствии с требованиями СП 71.13330.2017 (актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87).
- Диаметр перемычки на стояке должен быть на «шаг» меньше диаметра стояка (например, стояк 1" - перемычка 3/4").
- Мощность устанавливаемых нагревательных приборов системы отопления должна соответствовать проектным нагрузкам по соответствующим стоякам системы отопления (информацию по нагрузкам возможно узнать у специалистов Управляющей организации).
- Допускается прокладка трубопроводов, **кроме стальных**, в бороздах, выполненных в стяжках полов и защитном штукатурном слое стен, с проведением мероприятий по защите трубопровода от механических повреждений и коррозии и обязательным устройством по трассе трубопровода технологических проёмов (крышек, перекрытий каналов), закрытых съёмными элементами.
- Материалы и оборудование, применяемые при производстве работ, должны быть сертифицированы для применения на территории Российской Федерации.
- Не допускается уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и

сужающих устройств.

- Подключение дополнительных отопительных приборов и систем водяного отопления к стоякам системы отопления допускается производить в пределах расчётной отопительной нагрузки стояков и при условии обязательного согласования со службой эксплуатации.
- Не допускается устройство тёплых полов с использованием теплоносителя от системы отопления.
- После окончания монтажных работ необходимо произвести гидростатические испытания системы отопления на герметичность. Испытания проводятся в присутствии представителя технического надзора службы эксплуатации Управляющей организации с последующим подписанием акта о проведении гидростатических испытаний на герметичность.
- Подписание актов освидетельствования скрытых работ и проведения гидростатических испытаний производится в определённое представителями Сторон время, комиссией в составе:
 - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
 - ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;
 - ✓ представителя подрядной организации.
- На момент подписания актов предоставляется следующая документация:
 - ✓ проект переустройства системы отопления, согласованный со службой эксплуатации, исполнительная документация (подготовленная на основании согласованного проекта);
 - ✓ выписка (копия) из реестра членов СРО, подтверждающая право строительно-монтажной организации на выполнение соответствующих работ, заверенная печатью монтажной организации (в случаях, определенных законодательством РФ).

! При производстве работ запрещается:

- замена материала стояков отопления;
- установка запорной арматуры на перемычках и стояках отопления;
- вынос отопительных приборов на лоджии и балконы;
- перенос стояков, их приближение к стенам помещений;
- перенос стояков в стены помещений;
- устройство теплых полов с использованием теплоносителя системы отопления;
- удлинение подводки к радиаторам и перенос перемычки ближе к прибору отопления.

2. Системы горячего и холодного водоснабжения

Переустройство системы ГВС/ХВС квартиры возможна только при наличии разработанного проекта.

Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей право выполнения соответствующих работ.

Работы, связанные с переоборудованием системы ГВС/ХВС в квартире выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

При производстве работ по переустройству системы ГВС/ХВС следует выполнять следующие требования:

- Все монтажные, а также приемо-сдаточные испытания должны осуществляться в соответствие с требованиями СП 73.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85*), а также инструкциями фирмы-изготовителя материалов и оборудования.
- Изоляционные работы должны быть произведены в соответствии с требованиями СП 71.13330.2017 (актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87).
- Допускается прокладка коммуникаций систем ГВС/ХВС в стяжках полов, с проведением мероприятий по защите трубопроводов от механических повреждений.
- Не допускается установка квартирных коллекторов холодного и горячего водоснабжения за пределами санитарно-технических ниш.
- Материалы и оборудование, применяемые при производстве работ, должны быть сертифицированы для применения на территории Российской Федерации.
- Не допускаются дополнительные врезки в стояки ХВС/ГВС, уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств.
- Не допускается устройство тёплых полов с использованием в качестве теплоносителя воды из системы ГВС.
- Во избежание подмесов в системе водоснабжения квартиры, на вводах в квартиру систем ГВС/ХВС, рекомендуется установить обратные клапаны.
- Должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях.
- После окончания монтажных работ необходимо произвести гидростатические испытания системы

ГВС/ХВС на герметичность. Испытания проводятся в присутствии представителя технического надзора службы эксплуатации Управляющей организации с последующим подписанием акта о проведении гидростатических испытаний на герметичность.

- Подписание актов освидетельствования скрытых работ и проведения гидростатических испытаний производится в определенное представителями Сторон время, комиссией в составе:
 - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
 - ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;
 - ✓ представителя подрядной организации.
- На момент подписания актов предоставляется следующая документация:
 - ✓ проект переустройства системы ГВС/ХВС, согласованный со службой эксплуатации, исполнительная документация (подготовленная на основании согласованного проекта);
 - ✓ выписка (копия) из реестра членов СРО, подтверждающая право строительно-монтажной организации на выполнение соответствующих работ, заверенная печатью монтажной организации (в случаях, определенных законодательством РФ).

! При производстве работ запрещается:

- замена материала стояков ГВС/ХВС;
- установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
- перенос магистральных стояков, их приближение к стенам помещений;
- перенос стояков водоснабжения в стены;
- устройство теплых полов с использованием в качестве теплоносителя воды из системы горячего водоснабжения;
- самостоятельный демонтаж ИПУ (счетчиков воды), установленных в месте ввода трубопроводов водоснабжения в квартиру.

3. Переустройство системы водоотведения (канализации)

Переустройство системы канализации квартиры возможна только при наличии разработанного проекта.

Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей право выполнения соответствующих работ.

Работы, связанные с переоборудованием системы канализации в квартире выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

При производстве работ по переустройству системы канализации следует выполнять следующие требования:

- Все монтажные, а также приемо-сдаточные испытания должны осуществляться в соответствии с требованиями СП 73.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85*), а также инструкциями фирмы-изготовителя материалов и оборудования.
- Изоляционные работы должны быть произведены в соответствии с требованиями СП 71.13330.2017 (актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87).
- Расположение мест врезок и прочисток должно обеспечивать доступ специалистов эксплуатирующей организации к ним, размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.
- При монтаже горизонтальных трубопроводов системы канализации, должен быть обеспечен уклон в сторону выпуска с коэффициентом не менее $i = 0,01$.
- Перед выполнением работ по монтажу трубопроводов канализации необходимо выполнить работы по гидроизоляции помещений (в санузлах и ванных комнатах).
- После окончания монтажных работ необходимо произвести испытания системы канализации. Испытания проводятся в присутствии представителя технического надзора службы эксплуатации Управляющей организации с последующим подписанием акта о проведении испытаний системы канализации.
- Подписание актов освидетельствования скрытых работ и о проведении испытания систем канализации производится в определенное представителями Сторон время, комиссией в составе:
 - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
 - ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;
 - ✓ представителя подрядной организации.
- На момент подписания актов предоставляется следующая документация:
 - ✓ проект переустройства системы отопления, согласованный со службой эксплуатации, исполнительная документация (подготовленная на основании согласованного проекта);
 - ✓ выписка (копия) из реестра членов СРО, подтверждающая право строительно-монтажной

организации на выполнение соответствующих работ, заверенная печатью монтажной организации (в случаях, определенных законодательством РФ).

! При производстве работ запрещается:

- замена материала стояков канализации;
- перенос стояков канализации;
- установка канализационных трубопроводов с контруклоном;
- устройство канализационных трубопроводов из разнородных материалов (ПХВ, чугун, ПНД и т.д.).

4. Проведение сварочных работ

При проведении сварочных работ необходимо предоставить в Управляющую организацию проект производства сварочных работ (ППСР) и копии (копию) удостоверений сварщика, а также обеспечить соблюдение противопожарных мероприятий при производстве огневых работ.

! При производстве работ запрещается:

- выполнять сварочные работы инженерных систем в зоне ответственности Управляющей компании;
- проводить работы без назначения ответственного лица от организации, осуществляющей ремонтные/строительные работы, за производство сварочных работ;
- проводить сварочные работы неаттестованным персоналом;
- производить сварочные работ без соблюдения комплекса мер по ТБ и ПБ;
- хранить газосварочное оборудование в не отведённых и не оборудованных для этого местах.

5. Переустройство системы электроснабжения (работы выполняются специализированной организацией)

Переустройство системы внутреннего электроснабжения квартиры возможна только при наличии разработанного проекта.

Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей право выполнения соответствующих работ.

При производстве работ по переустройству системы электроснабжения следует выполнять следующие требования:

- Для устройства внутриквартирных разводов системы электроснабжения и электроосвещения рекомендуется применять провод с медным жилами.
- Допускается прокладка электротехнических разводов в закладных трубах в стяжках полов и в бороздах (штробах) стен в защитном штукатурном слое, при условии обеспечения возможности её замены.
- Материалы, используемые в ходе производства работ, должны соответствовать государственным стандартам, что должно быть подтверждено сертификатами соответствия, а также сертификатами пожарной безопасности (в случаях, определёнными законодательством РФ).
- Штепсельные розетки должны быть оснащены заземляющим контактом и соответствовать требованиям ПУЭ п.7.1.49.
- После окончания пуско-наладочных работ подписывается акт выполненных электромонтажных работ между подрядной организацией и владельцем квартиры или его представителем, один экземпляр акта передаётся в Управляющую организацию.
- Подписание актов освидетельствования скрытых работ производится в определённое представителями Сторон время, комиссией в составе:
 - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
 - ✓ представитель авторского надзора (проектной организации), в случае если таковой осуществляется;
 - ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации Управляющей организации;
 - ✓ представителя подрядной организации;
- на момент подписания актов предоставляется следующая документация:
 - ✓ выписка (копия) из реестра членов СРО, подтверждающая право строительно-монтажной организации на выполнение соответствующих работ, заверенная печатью монтажной организации (в случаях, определенных законодательством РФ);
 - ✓ исполнительная схема выполненной электротехнической разводки с указанием ширины трасс, привязок по полам, потолку, стенам (выполняется подрядной организацией, производившей электромонтажные работы);
 - ✓ акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между владельцем и службой эксплуатации, подписанный собственником;
 - ✓ акт монтажа дополнительной системы уравнивания потенциалов (ДСУП), при наличии таковой.

! При производстве работ запрещается:

- выполнение работ без согласованного в установленном законодательством порядке проекта;
- выполнение работ не обученным и не аттестованным персоналом;
- превышение выделенной на квартиру электрической мощности.

6. Устройство гидроизоляции и бетонной стяжки (работы выполняются специализированной организацией)

Учитывая, что устройство стяжек, как правило, является мокрым процессом (за исключением сухих стяжек) - не допускается попадание влаги/протечек на нижерасположенные этажи.

Гидроизоляция может быть выполнена из битумных, наклеиваемых на мастику, рулонных материалов, битумных рулонных наплаваемых и самоклеящихся материалов, полимерных рулонных материалов, битумных и битумно-полимерных мастик, гидроизолирующих растворов на основе цемента, водных растворов полимеров и полимерных мастичных материалов, в том числе наносимых методом напыления.

При устройстве гидроизоляции из рулонных материалов сопряжения полотнищ при следует выполнять ступенчато, с нахлестом не менее 100 мм. В местах примыкания пола к стенам и трубопроводам гидроизоляция должна предусматриваться непрерывной на высоту не менее 200 мм от уровня покрытия пола (СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87.

Гидроизоляцию из битумной и битумно-полимерной эмульсии следует наносить тремя-четырьмя слоями, толщиной по 1-1,5 мм каждый.

! При производстве работ запрещается:

- увеличение нагрузок на межэтажные перекрытия, превышавшие расчётные (проектные);
- при использовании пропана при устройстве гидроизоляции - хранение газовых баллонов в не определенных и не оборудованных для этого местах.
- проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.

7. Замена оконных блоков, остекление балконов и монтаж иных наружных (фасадных) конструкций

Оконные блоки, балконное и витражное остекление должны соответствовать требованиям проекта в части показателей сопротивления теплопередаче (R_0) и цветовому стандарту (RAL).

Наружные блоки кондиционеров должны быть установлены в предусмотренные проектом места (корзины). Отвод конденсата от внутреннего блока кондиционера должен быть организован в хозяйственно-бытовую канализацию через капельную воронку.

! При производстве работ запрещается:

- выполнение работ без согласования с Управляющей организацией;
- изменение цветовой гаммы и размеров наружных оконных и балконных блоков;
- установка наружных блоков кондиционеров на фасаде дома за пределами специально отведённых мест (корзин);
- установка на фасаде дома антенн и других конструкций;
- вывод на фасад здания отводной трубки конденсата от внутреннего блока кондиционера.

8. Использование лифтов и иного грузоподъёмного оборудования в целях доставки строительных материалов и иных крупногабаритных грузов

При использовании лифтов при подъёме/спуске строительных грузов необходимо руководствоваться требованиями «Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, подъёмных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах», утверждёнными Постановлением Правительства от 24 июня 2017 года N 743 и настоящими Правилами.

После использования лифта для перевозки строительных материалов, отходов и строительного мусора обязательно выполнять очистку порогов дверей лифта, уборку в лифтовой кабине, на этаже, а также в месте разгрузки.

Запрещается использование пассажирских лифтов для перевозки строительных материалов, строительных отходов и мусора.

Уборка в местах общего пользования, замусоренных в период погрузки-выгрузки строительных материалов, строительных отходов, проводится рабочими собственника/владельца помещения в заказанный Собственником/владельцем помещения бункер.

! Запрещается:

- использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов;
- использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также с превышением их грузоподъёмности;
- установка лебёдок или иного подъёмного оборудования на фасаде здания.

9. Скрытые виды работ, которые не могут быть предъявлены по окончании ремонтных/строительных работ

Под скрытыми работами понимаются «работы, качество выполнения которых влияет на безопасность и/или долговечность объекта строительства, но в соответствии с технологией их проведения, контроль за осуществлением которых не может быть проведен после выполнения последующих работ без вскрытия, разборки или повреждения строительных конструкций и участков сетей (систем) инженерно-технического обеспечения» (Приказ Минстроя России от 19.02.2016 №98/пр.).

При проведении работ, названных выше работ, необходимо предъявлять поэтапное выполнение работ автору проекта (авторскому надзору, в случае осуществления такового), техническому надзору/представителю Управляющей организации (в случае осуществления технического надзора в соответствии с условиями заключённого договора) для составления акта освидетельствования скрытых работ.

Указанные акты помогут Вам при возникновении спорных моментов с производителем работ и послужат аргументом, подтверждающим Вашу правоту, а также будут доказательством соблюдения технологической последовательности выполнения работ, при возникновении такой необходимости.

10. Автоматическая пожарная сигнализация

Автоматическая пожарная сигнализация квартиры Собственника является общим имуществом многоквартирного дома и входит в зону ответственности Управляющей организации.

Пожарная сигнализация должна находиться в исправном состоянии. Демонтаж пожарной сигнализации приведёт к пользованию квартирой с нарушением прав и законных интересов Собственников соседних квартир, требований пожарной безопасности и созданию угрозы неопределённому кругу лиц, которая может привести к человеческим жертвам и значительному материальному ущербу.

В части обеспечения работы системы пожарной сигнализации не допускается демонтаж и/или перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.

Отключение и включение датчиков ППА для предотвращения ложного срабатывания в ходе проведения ремонтных/строительных работ в квартире осуществляется сотрудниками Управляющей организации по заявлению Собственника или доверенного лица.

11. Внешняя граница сетей

Внешней границей сетей инженерного обеспечения (электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной связи, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом

ВАЖНО!

Перед проведением ремонтных/строительных (отделочных) работ в помещении (квартире) Собственник обязан выполнить следующие мероприятия:

1. Принять помещение (квартиру) по передаточному акту от Застройщика и зарегистрировать право собственности в ЕГРН (Росреестр).
2. Проверить:
 - у юридических лиц, являющихся исполнителями ремонтных/строительно-монтажных работ - подтверждение права на выполнение указанных работ (наличие членства в СРО, в случаях, предусмотренных законодательством РФ);
 - у физических лиц – наличие регистрации на территории Российской Федерации и разрешения на осуществление трудовой деятельности (для иностранных граждан/лиц без гражданства) согласно законодательству РФ;
3. Поставить в известность Управляющую организацию о видах и сроках проведения работ, а также о

количестве и составе рабочих (Ф.И.О.), входящих в рабочую бригаду, и о назначении ответственного лица, не менее чем за 7 дней до начала ремонтных работ.

4. Обратиться (по желанию) в Управляющую организацию на оказание возмездных услуг по вывозу КГМ (образовавшегося в результате ремонтных/строительных работ).

Запрещается:

- Выполнять работы без согласованного проекта, если того требует законодательство.
- Выполнять работы без согласования с Управляющей организацией, если того требует законодательство.
- Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.
- **Выполнять любые работы, связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их назначения, изменением технико-экономических показателей, а также связанные с изменением несущей способности строительных конструкций.**
- Выполнять работы сотрудникам организаций, не имеющих соответствующего права (на выполнение указанных работ), предусмотренного законодательством РФ (ГрК РФ).
- Присоединять к жилой части квартиры лоджии и балконы путем разборки наружных стен.
- Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений квартиры.
- Увеличивать площадь квартиры за счет мест общего пользования (приквартирного холла).

12. Пропускной режим в ходе производства работ

1. Настоящие правила определяют основные требования по организации пропускного режима в жилом доме с подземной автостоянкой, расположенном по адресу: г. Москва, Старопетровский проезд, д. 8, порядок ввоза и вывоза материалов.

2. Выполнение требований пропускного режима обязательно для всех лиц, находящихся на территории дома.

3. Вход рабочих, ремонтирующих квартиры, осуществляется не ранее 9:00 утра, выход – не позднее 21:00.

4. Пропускной режим обеспечивается силами сотрудников Управляющей организации, ответственное лицо – _____.

5. Любые перемещения рабочих подрядных организаций по территории двора, через подъездные холлы 1-х этажей осуществляется только в чистой одежде и обуви.

Порядок сбора и вывоза строительного мусора с территории дома:

- Для сбора и вывоза строительного мусора устанавливается контейнер (бункер) для крупногабаритного мусора (КГМ), предварительно заказанного и оплаченного собственником или его доверенным лицом в УО.
- Вынос мусора из квартиры и его перегрузка в контейнер осуществляется строительными рабочими, работающими по договору с Собственником помещений.
- Вынос строительного мусора из квартиры допускается только упакованным в мусорные мешки.
- Погрузка мусора производится рабочими в контейнер до его заполнения.
- После выноса и погрузки строительного мусора рабочие должны самостоятельно убрать просыпавшийся строительный мусор.

При несоблюдении требований Правил проведения ремонтных и строительных работ в помещениях многоквартирного дома, к владельцу помещения применяются санкции в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Управляющая организация

Собственник

_____/ А.Б. Корнев /
М.П.

_____/_____/_____
Подпись Ф.И.О

**ПРАВИЛА СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТОВ ПЕРЕУСТРОЙСТВА, ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ ИЛИ
ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ/НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО
АДРЕСУ: Г. МОСКВА, СТАРОПЕТРОВСКИЙ ПРОЕЗД, Д. 8**

1. Вводная часть

1.1. Настоящий регламент устанавливает порядок согласования управляющей организацией ООО «ЖС фасилити менеджмент» проектной документации по переустройству, переоборудованию или по перепланировке жилых/нежилых помещений.

1.2. Регламент разработан на основе правовых и технических норм Российской Федерации и города Москвы (ст.36 ЖК РФ, постановление Госстроя РФ №170, постановление Правительства Москвы №1104-ПП, постановление Правительства Москвы №508-ПП, постановление Правительства Москвы №305-ПП), с учётом опыта и специфики деятельности управляющей организации по контролю за ведением работ на объектах капитального строительства.

1.3. Регламентом определён состав проектной документации, которая подлежит согласованию управляющей организацией.

2. Общие положения

2.1. Разработка проектов переустройства, переоборудования или перепланировки помещений, должна быть на основе действующих правовых и технических норм Российской Федерации и города Москвы, как субъекта Российской Федерации.

2.2. Проектная документация разрабатывается организациями или частными лицами, имеющими на это право. При незначительных перепланировках или переустройствах, работы выполняются по эскизу. Эскиз управляющей организацией не согласовывается.

3. Порядок согласования проектов

3.1. Владелец жилого/нежилого помещения, имеет право внести изменения в проектные решения после согласования эскиза или проекта переустройства, переоборудования, перепланировки принадлежащих ему помещений, в инспекции жилищного надзора (Мосжилинспекции).

3.2. До начала процедуры согласования проекта в Мосжилинспекции, который должен соответствовать требованиям инспекции, владелец жилого/нежилого помещения, может проконсультироваться со специалистами управляющей организации по намеченным видам работ и получить согласование.

3.3. Управляющая организация, в течение 10-ти рабочих дней обязана согласовать проектную документацию, либо дать мотивированный отказ.

3.4. При несанкционированном выполнении работ по переустройству, переоборудованию или перепланировке помещений, управляющая организация вправе потребовать у владельца помещения прекратить работы до получения разрешения Мосжилинспекции, ограничить электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, а также приостановить допуск строителей на территорию объекта, уведомить Мосжилинспекцию о несанкционированных работах.

3.5. Владелец жилого/нежилого помещения, в котором проводились несанкционированные работы, обязан привести такое помещение в проектное состояние в разумный срок (ст.29 ЖК РФ), при этом управляющая организация обязана направить владельцу уведомление об устранении нарушений, копия которого направляется в органы, ведущие контроль за несанкционированными работами по переустройству, переоборудованию или перепланировкой помещений в многоквартирных домах.

4. Не допускается

4.1. Увеличение количества отопительных приборов и размещение их за пределами площади жилых помещений (на площади балконов, лоджий, террас).

4.2. Увеличение сверх установленной мощности электропотребления.

4.3. Демонтировать и отключать датчики пожарной сигнализации.

4.4. Устанавливать запорно-регулирующую арматуру, демонтировать, изменять проектное решение общедомовых инженерных коммуникаций.

4.5. Устройство тёплых полов от систем отопления и горячего водоснабжения.

4.6. Ограничивать доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, проходящим через жилые/нежилые помещения, в том числе к коммуникациям, расположенным в технических шкафах. При установке

технического люка, его размеры должны быть не менее 70х50 см. При установке люка на высоту свыше 80 см от уровня пола, в месте соединения канализационного выпуска с общедомовым вертикальным трубопроводом канализации (стояком), устанавливается дополнительный технический люк размером не менее 30х30 см.

Управляющая организация

Собственник

_____/ А.Б. Корнев /
М.П.

_____/_____/_____
Подпись Ф.И.О